

Request for Information Issued by CBC/Radio-Canada



For the redevelopment of the Maison de Radio-Canada Site

Montréal, Québec

Closing: December 16, 2011

Maison de Radio-Canada Site

1400 René-Lévesque Boulevard East
Montréal, Canada



Credit: Daoust Lestage

Development Opportunity

Highlights

- CBC is seeking to upgrade its operations with up-to-date broadcast and production facilities and new office space, through a transaction that would see a mixed-use development on its property located at the corner of René-Lévesque Boulevard and Papineau Street;
- The close proximity to other production companies provides a unique opportunity to leverage the highly technical production environment;
- Walking distances from the metro green line (Beaudry and Papineau stations), the property has easy and direct highway access to the Ville-Marie Expressway;
- The current zoning provides for 705,000 sq.ft. of land available for development to accommodate density of approximately 4,135,000 sq.ft.;
- Due to its proximity to the Centre Hospitalier Universitaire de Montréal (CHUM), a developer could leverage the municipal objective of bringing residential space closer to where people work;
- In close proximity to cultural venues, this property provides potential development uses such as high-density residential, retail and office space;
- As a Crown Corporation, CBC/Radio-Canada is ideally suited to be an anchor tenant, because of its high credit rating;
- The debt-free property provides a range of possible financing arrangements.

Table of Contents

A.	CANADIAN BROADCASTING CORPORATION/SOCIÉTÉ RADIO-CANADA	4
B.	CONTEXT	4
D.	BACKGROUND AND PROJECT PROFILE	6
D1.0	General Objectives	7
D2.0	Project Requirements	7
D3.0	Site Description	8
E.	PROCESS	9
E1.0	Responses Format	10
E2.0	Timetable	10
E3.0	Information Session and Site Visit	11
E4.0	RFI Contact	11
E5.0	Questions & Communications	11
E6.0	Optional Commercially Confidential Meetings	12
F1.0	Rights	13
F2.0	Confidentiality of Respondent's Information	13
F3.0	Waiver, Cost and Liability	14
F4.0	Ownership and Intellectual Property	14
F5.0	Non-Binding	15
	APPENDIX A CBC/Radio-Canada Current and Future High-level Space Allocation	16
1.	Current Situation	16
2.	Future Situation	17
	APPENDIX B Relevant Municipal Documents	18
	APPENDIX C Redevelopment Transaction	19
1.	Delivery Method & Deal Structures	19
2.	Land for Operating Purposes	19
3.	Land for Development	20
4.	Acceptable Transaction Structures	20
	APPENDIX D Question and Response Format	21
	APPENDIX E Respondent Submission Form	24
	APPENDIX F Non-Disclosure Agreement	25
	APPENDIX G Commercially Confidential Meeting Registration Form	30

A. CANADIAN BROADCASTING CORPORATION/SOCIÉTÉ RADIO-CANADA

The Canadian Broadcasting Corporation/Société Radio-Canada (“CBC/Radio-Canada”) is Canada’s national public broadcaster. It was created by an Act of Parliament on November 2, 1936, and is currently governed by the 1991 *Broadcasting Act*. CBC/Radio-Canada is accountable to the Parliament of Canada through the Minister of Canadian Heritage, to whom it submits an Annual Report and a Corporate Plan, as well as annual and quarterly financial information. For more detailed information on CBC/Radio-Canada, including its services and its financing, please consult cbc.radio-canada.ca.

B. CONTEXT

Inaugurated in 1973, Maison de Radio-Canada is one of CBC/Radio-Canada’s major production centres. The Montréal installation is renowned as one of the largest production facilities in North America and delivers television and radio programming as well as Web and satellite-based services to Canadians, making the Corporation one of the largest cultural institutions in the country.

Over the years, the advent of new technologies and the evolution of production methods have greatly impacted CBC/Radio-Canada’s space requirements. In 2006, CBC/Radio-Canada commissioned an in-depth analysis to explore redevelopment solutions and maximize its assets. The results were presented in a master plan to the *Office de consultation publique de Montréal*, a municipal independent agency responsible for conducting public consultations. The project was presented to the Montrealers at the end of 2008 and a new zoning by-law was adopted by the City of Montréal in 2009.

The plan proposes the implementation of underground parking lots to free the ground surface and allow the construction of new, multi-purpose buildings, including a variety of dwelling units, office space, retail space and a hotel, representing an additional 3,135,000 sq. ft. to be built on site. Many parks and public spaces are integrated into the development to increase the quality and appeal of the site. The projected heights for the new buildings are between 105 and 144 ft, which are in compliance with the City’s master plan.

C. OBJECTIVES OF THIS RFI

The key objective in issuing this Request for Information (“**RFI**”) is to seek market information from interested consortia, real estate developers, or organizations active in either property development, financing of property development, delivery of design-build-finance-maintain-operate (DBFMO), construction, or building operations and facilities management (“**Respondents**”) to assess the viability, interest and scope of the potential redevelopment project of the Maison de Radio-Canada, a property comprised of buildings and land, owned by CBC/Radio-Canada and located in downtown Montréal, Québec, at 1400 René-Lévesque boulevard East (“**MRC**”).

Specifically, the RFI aims to:

- Assist and inform the decision-making in evaluating the overall viability of the project;
- Gauge the level of interest in the marketplace in the business opportunity presented by the potential redevelopment for both the project and financing options;
- Obtain feedback on the redevelopment of the site;
- Obtain an understanding of the challenges and issues associated with the site;
- Assess the potential for shared use of the CBC/Radio-Canada production facilities;
- Determine interest for complementary development options or services;
- Obtain and/or validate market trends; and
- Refine processes, project scope, deal structure and timeline.

The objectives and requirements of this redevelopment project are described further in this RFI. Respondents are asked to answer the questions regarding the opportunity (listed in Appendix D) and comment on the redevelopment transaction included in Appendix C.

Respondents should be aware that this RFI does not commit CBC/Radio-Canada in any way to enter into discussions, negotiations or retain any of the Respondents to enter into transactions related to any redevelopment project.

After this RFI, CBC/Radio-Canada may at its sole discretion without any obligation, elect to issue a formal Request for Proposals (“**RFP**”) to enter into one or more agreements with one or more Respondents for the redevelopment project and its financing. Should CBC/Radio-Canada decide to issue a RFP, it shall be free to invite participants of its choice, whether they have submitted a response to this RFI or not. For greater clarity, this RFI is not a mandatory precondition to participation in a RFP for the redevelopment of the MRC, if any such RFP does take place.

Subject to Section F2.0 “Respondent’s Information” below, Respondent should also be aware that the information (including ideas, concepts, recommendations) they provide through this RFI process, may be used by CBC/Radio-Canada, its advisors and consultants to develop a strategy going forward and for the purposes of preparing a RFP.

D. BACKGROUND AND PROJECT PROFILE

CBC/Radio-Canada is analyzing redevelopment options related to one of its facilities. MRC is a 1.3 million-square-foot special-purpose building surrounded by a significant amount of land (705,000 sq.ft.) that is primarily used as surface parking.

The building is one of CBC/Radio-Canada's network hubs, where 50% of the space is technical or support space and where CBC/Radio-Canada records, produces, transmits, and distributes both live and recorded productions for its television, radio and Web platforms. Approximately 50% of the building is office space where CBC/Radio-Canada conducts corporate functions, houses French language network operations, English language (regional) operations, and specialty services RDI, ARTV and soon-to-be-launched Explora.

A number of highly critical operations occur in the building related to CBC/Radio-Canada's radio, television and Web operations as well as information technology. The structure contains various types of space including studios, workshops, a media information centre, and storage space, which serve diverse production needs (see Appendix A for further details).

Constructed in the late 1960s, the building is over 40 years old, with extensive deferred maintenance and upgrade requirements. CBC/Radio-Canada has identified up to \$140 million in deferred capital maintenance repairs to address the following priorities:

- A. Safety and security
- B. Regulatory and compliance
- C. Continuity of operations
- D. Asset protection
- E. Public image

Furthermore, the MRC layout is not conducive to the flexibility currently required by CBC/Radio-Canada for both its technical and office space requirements. MRC thus requires a significant upgrade to meet CBC/Radio-Canada's existing, emerging and future needs and provide it with the ability to evolve in the new world of media.

As stipulated in CBC/Radio-Canada's five year strategic plan (2015: Everyone, Every Way - http://www.cbc.radio-canada.ca/strategy2015/document2015_e.pdf), CBC/Radio-Canada seeks to *maintain a leading competitive position in the digital media environment*. The strategic plan for CBC/Radio-Canada's Real Estate Services, in turn, envisages that the Corporation's assets be examined critically to extract as much value as possible for reinvestment in the Corporation's core activities. This redevelopment project is in line with the objectives of both plans.

The redevelopment must also align with the future vision of the site set forth by the City of Montréal's urban development master plan, the public consultation that took place in 2008 and more specifically, the five-year development agreement concluded in 2009 between the

City of Montréal and CBC/Radio-Canada. Supporting documentation is included in Appendix B.

D1.0 General Objectives

In redeveloping the MRC site, CBC/Radio-Canada is looking to:

- Minimize its total cost of occupancy while meeting its operational needs, including minimizing CBC/Radio-Canada's initial capital outlay and amortizing it over a longer term;
- Deliver the scope of the project with the required degree of cost and time certainty;
- Allocate development risk adequately;
- Align CBC/Radio-Canada's occupancy and space utilization with its future requirements;
- Foster innovation to achieve objectives that, amongst other things:
 - are reflective of leading practices in technology and work environment;
 - are flexible in a way that allows for adaptation over the longer term to address changing operational requirements; and
 - integrate leading sustainable development principles in design, construction and operations.

CBC/Radio-Canada anticipates that the redevelopment of the MRC site will provide an opportunity to maximize the site value by:

- including CBC/Radio-Canada as part of a vibrant environment supportive of varied working, living, shopping and leisure activities;
- sharing of production and public performance facilities (e.g., studios) subject to certain conditions such that CBC/Radio-Canada's needs are given priority (e.g., anchor tenant with right of first refusal and dedicated parking spaces); and
- sharing of vehicle parking areas, provided that the needs of CBC/Radio-Canada's corporate fleet are accommodated.

D2.0 Project Requirements

A general description of the current situation and future requirements of the project is included in Appendix A. From CBC/Radio-Canada's perspective, the essential considerations of the project include the following:

- CBC/Radio-Canada operations to **remain on the site**;
- CBC/Radio-Canada facilities not to exceed **1 million square feet**;
- Agreement related to CBC's occupancy is to have a **minimum of 25 years**;
- CBC/Radio-Canada's **critical production/broadcasting operations not to be disrupted at all times**;
- CBC/Radio-Canada **overall operations to be minimally disrupted at all times**;
- CBC/Radio-Canada **branding (including logos) must be prominent** on the site;
- Provide right of first refusal to the existing tenants (daycare and Caisse Populaire) within the MRC;
- Accommodate **CBC/Radio-Canada's vehicle fleet** (comprised of a minimum of 100 vehicles including minivans, trucks and specialized mobile vehicles);
- **Sustainable development** principles form an integral part of the development.

A technical and functional program will be included in a future RFP, if CBC/Radio-Canada proceeds further with any particular redevelopment or development project.

D3.0 Site Description

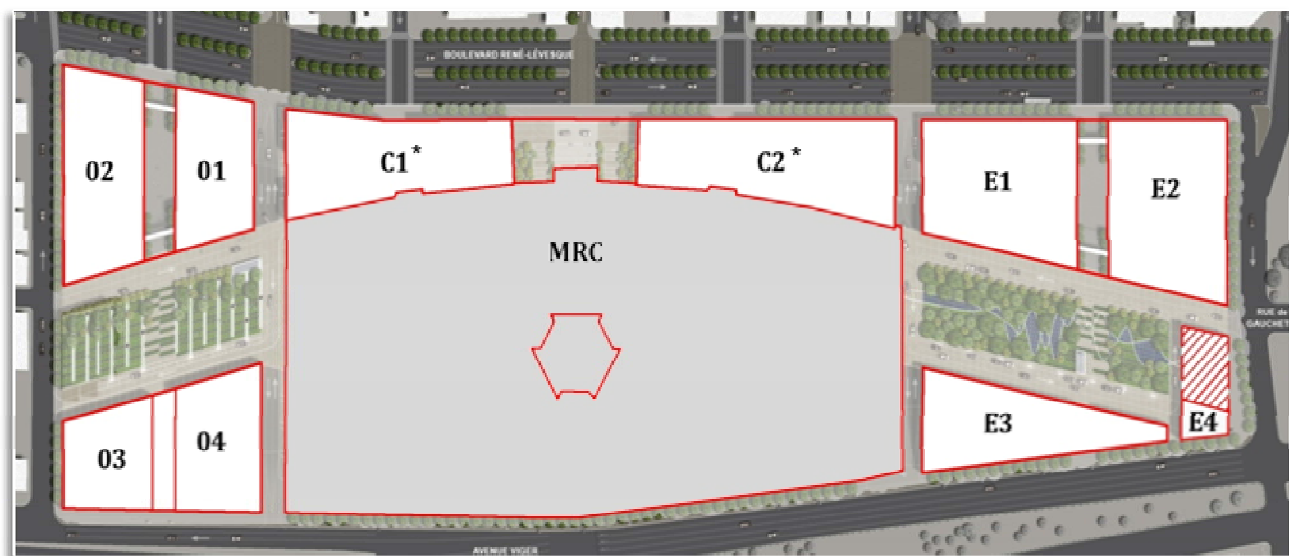
The site is ideally located in downtown Montréal, nestled between Papineau Avenue (to the east), Viger Avenue (to the south), Wolfe Street (to the west) and René-Lévesque Boulevard East (to the north). The site is vast, with a total surface area of 1,051,000 square feet. Currently, as illustrated hereunder, the site is zoned to accommodate both commercial and residential (including hotel) developments.

The entrance to the current MRC is off René-Lévesque Boulevard East. It is accessible by public transportation including buses and metro; nearby stations are Beaudry and Papineau on the green line. Surrounding amenities include retail stores on Sainte-Catherine Street, one street north of René-Lévesque Boulevard. The site is located west of Jacques-Cartier Bridge and seven (7) blocks east of the future site of the Centre Hospitalier Universitaire de Montréal (CHUM).

The 250,000 square foot tower stands on top of a 300,000 square foot base. Three (3) additional underground floors complete the building. The total rentable space currently is 1.3 million square feet.

A development agreement has been concluded between CBC/Radio-Canada and the City of Montréal following a public consultation that was concluded in 2009. The relevant documents are available in Appendix B. For additional reference documents, Respondents can consult: <http://www.ocpm.qc.ca/consultations-publiques/projet-de-developpement-de-la-maison-de-radio-canada>

Site Plan



Credit : Daoust Lestage

MRC grey zone: indicates actual building area at ground level (approx. 376,000 sq. ft., including its esplanade)

C1* and C2*: underground encroachment of production facilities in these blocks.

The following table indicates the size and the specific zoning of each of the sections shown above:

Map ref.#	West Section			
	Parking (sq.ft.)	Commercial (sq.ft.)	Residential (sq.ft.)	Office (sq.ft.)
O1	133,000	39,703	327,178	0
O2	210,000	35,594	230,456	0
O3	102,000	21,701	182,288	0
O4	119,000	32,813	218,082	0
Sub-total	564,000	129,811	958,004	0
Centre Section				
C1	167,000	49,366	0	251,419
C2	197,000	54,153	0	292,701
Sub-total	364,000	103,519	0	544,120
East Section				
E1	210,000	61,898	399,868	0
E2	220,000	49,802	409,161	0
E3	111,000	41,018	313,929	0
E4	39,000	0	123,750	0
Sub-total	580,000	152,718	1,246,708	0
Total	1,508,000	386,048	2,204,712	544,120

E. PROCESS

CBC/Radio-Canada expects to finalize its redevelopment strategy for the MRC site by the spring of 2012. The responses to this RFI will inform the development and recommendation of CBC/Radio-Canada's final strategy.

It should be noted that Respondents will not be evaluated on this RFI and, as such, Respondents will not be rewarded or penalized for their questions or responses to Appendix D. It is equally important to note that:

- This RFI does not constitute the beginning of a formal procurement process; and
- Non-participation in this RFI will not prejudice further engagement in any redevelopment project or competitive procurement process.

Furthermore, it should be noted, that this is not a request for a proposal or a call for tender(s); nor does it commit or oblige CBC/Radio-Canada in any way to select any service or solution proposed, proceed with a procurement process, enter into a transaction or award any contract. This RFI is not intended to create, and should not be construed as creating, a contract between CBC/Radio-Canada and any Respondent.

The requirements in this RFI are subject to change at any time.

E1.0 Responses Format

Respondents are requested to respond to this RFI by answering the questions set out in Appendix D. Any additional information should be included in a separate section identified as “Additional Information.” Respondents are encouraged to limit the documents submitted to information that is relevant to this RFI.

RFI Responses are to be submitted by December 16, 2011 to:

CBC/Radio-Canada
1400 René-Lévesque Boulevard East
Montréal, Québec H2L 2M2
RFI# RE_MRC20111028 MRC Redevelopment
Attention: MRC Project Manager - Real Estate Services
Email address: info.site@radio-canada.ca

RFI Responses can be submitted by electronic means or delivered to the above-mentioned address.

Kindly indicate the RFI reference number in the title of the email, if the Response is submitted electronically, or identify the RFI reference number on the exterior of the envelope, if delivered via courier or mail.

E2.0 Timetable

The following timetable is applicable to this RFI:

Issue Date of RFI	October 28, 2011
Non-Mandatory Information Session (including Site Visit)	November 9, 2011 from 10:00 to 12:00 (EST)
Suggested Date for registration for an optional Commercially Confidential Meeting (CCM) and receipt of signed Non-Disclosure Agreement from the qualified Respondents	November 14, 2011
CCMs	November 15, 2011 to December 5, 2011

Respondents' Deadline to submit Questions	December 5, 2011
CBC/Radio-Canada's Deadline to send answers to Respondents' Questions	December 9, 2011
Submission Deadline	December 16, 2011

Should CBC/Radio-Canada proceed with any redevelopment project, a RFP is not expected to be initiated before spring or summer of 2012.

Note: CBC/Radio-Canada reserves the right to modify this timetable in any manner. It will notify immediately all Respondents of any such modification.

E3.0 Information Session and Site Visit

There will be a Non-mandatory Information Session (including a site visit) on:

Date: **November 9, 2011**
 Time: 10:00 to 12:00 Eastern Standard Time (EST)
 Location: Maison de Radio-Canada, 1400 René-Lévesque Boulevard East, Montréal, Québec

Respondents are asked to register for the Information Session as soon as possible, but no later than 48 hours in advance of the session. Respondents are to provide by email to the Contact identified in E4.0 the names, titles, contact information of the individuals who will attend the session and the name of the Respondent represented. The number of participants in the Site Visit is limited to five (5) per Respondent.

CBC/Radio-Canada has arranged a teleconference number for those unable to attend the Information Session in person. Teleconference details will be provided to the Respondents who register for the session.

E4.0 RFI Contact

MRC Project Manager – Real Estate Services
 CBC/Radio-Canada
RFI# RE_MRC20111028 MRC Redevelopment
 Email address: info.site@radio-canada.ca

E5.0 Questions & Communications

All communications with CBC/Radio-Canada concerning this RFI including questions, requests for clarifications and requests for CCMs (as described below), must be made in writing to the RFI Contact identified in Section E4.0 and must state the RFI reference number (**RFI# RE_MRC20111028 MRC Redevelopment**).

Questions or inquiries must be submitted to the RFI Contact no later than the date and time set-out in Section E2.0.

CBC/Radio-Canada responses to generally relevant and applicable questions/queries will be provided to all Respondents in writing by email or facsimile by way of an addendum. The name of the Respondent posing the question will remain confidential.

E6.0 Optional Commercially Confidential Meetings

CBC/Radio-Canada is interested in holding commercially confidential meetings with organizations which have the wherewithal (alone or with other partners) to undertake the work contemplated in the RFI and who meet the criteria set out below (“**Commercially Confidential Meetings**” or “**CCMs**”). Should CBC/Radio-Canada decide to convene CCMs, each individual meeting will have a maximum duration of two (2) hours. Registration Form is attached in Appendix G.

CCMs will be bilateral meetings between CBC/Radio-Canada, its representatives and advisors and individual Respondents, their representatives and advisors, to answer questions from qualified Respondents and obtain input from them on the project.

The following applies to CCMs:

- Respondents that are interested in participating in a CCM must register with CBC/Radio-Canada within the timeframe set out in Section E2.0 and must sign prior to the meeting, CBC/Radio-Canada’s form of Non-Disclosure Agreement attached in Appendix F;
- In order to qualify for a CCM, when registering, a Respondent must demonstrate that it meets each of the three following criteria and provide supporting documentation:
 - (a) It is active in one or more of the following fields:
 - (1) property development;
 - (2) delivery of design-build-finance-maintain-operate projects (DBFMO);
 - (3) construction;
 - (4) building operations and facilities management; or
 - (5) financing of public-private partnership (P3) projects or property developments; and
 - (b) it provides a list of relevant large scale projects; and
 - (c) it must indicate in the registration form (Appendix G), its approximate total annual revenue for the last three (3) years.Respondents need to be aware and accept that CBC/Radio-Canada shall be the sole judge of whether a Respondent qualifies or not to participate in a CCM.
- By participating to a CCM, the Respondents, their representatives, advisors and any of their attendees at CCMs acknowledge and agree that:
 - CBC/Radio-Canada may share process-related information, including clarifying information discussed or disclosed during CCMs, with all Respondents if the need arises; and
- No statement, consent, waiver, acceptance, approval or anything else said or done in any of these CCMs by CBC/Radio-Canada or any of its employees, advisors or representatives shall be binding on CBC/Radio-Canada or be relied upon in any way by

Respondents, except when and only to the extent expressly confirmed in an Addendum to this RFI, issued by CBC/Radio-Canada.

F. TERMS OF REFERENCE

F1.0 Rights

CBC/Radio-Canada expressly reserves the right, at its discretion:

- to terminate this RFI process at any time;
- to amend or modify the contents of this RFI or the RFI process through addenda at any time;
- to seek subsequent information or initiate discussions or negotiations for a transaction, the procurement of goods or services related to the MRC project, with any Respondent and with organizations whether they did or did not respond to this RFI; and
- to elect to proceed with one or more public competitive procurement(s) including a RFP, to conclude one or more transactions or to enter into one or more agreement(s) to procure services in association with the redevelopment of the MRC.

These expressly reserved rights are in addition to any and all other rights of CBC/Radio-Canada.

F2.0 Respondent's Information

During the RFI process and more precisely until the submission deadline, Respondent Information (as defined under Section F4.0) will not be disclosed to third parties by CBC/Radio-Canada except that CBC/Radio-Canada will be free to disclose such information to its employees, directors, advisors, counsel, experts and consultants who have a need to know for the purposes of preparing a strategy with regards to the project and to prepare a subsequent RFP, if any.

After the submission deadline of the RFI, Respondents must be aware as explained in Part C – *Objectives of this RFI*, that any Respondent Information and any parts of their Response including information that they may have identified as being confidential, may be used in RFP documents should CBC/Radio-Canada elect to enter into a formal RFP process.

The Respondent acknowledges that CBC/Radio-Canada may make public the name of any and all Respondents.

F3.0 Waiver, Cost and Liability

Respondents waive any and all rights to contest and/or protest the RFI and the processes and guidelines set out herein.

Respondents are solely responsible for any and all costs associated with responding to this RFI, including travel, living, incidental and other out-of-pocket expenses. CBC/Radio-Canada will not be liable for any costs, expenses, fees, damages or claims arising as a result of responding to this RFI.

This RFI does not purport to necessarily contain all the information that a Respondent may require in connection with the purpose for which it is issued. CBC/Radio-Canada expressly disclaims any and all liability for any errors or omissions that may be contained in this RFI and makes no representations or warranties, expressed or implied, as to the accuracy or completeness of this RFI.

F4.0 Ownership and Intellectual Property

Respondent's response and any accompanying documentation shall become the property of CBC/Radio-Canada and will not be returned to Respondents.

- **CBC/Radio-Canada Information**
All designs, documents, plans and information supplied by CBC/Radio-Canada to the Respondents in connection with this RFI are and shall remain the property of CBC/Radio-Canada or its licensors as the case may be. Upon request of CBC/Radio-Canada, all such designs, documents, plans and information (and any copies thereof in any format or medium created by or on behalf of the Respondent) must be returned to CBC/Radio-Canada.
- **Respondent Information**
 - (a) The Respondent shall grant to CBC/Radio-Canada a non-exclusive, perpetual, irrevocable, worldwide, fully-paid and royalty-free license (fully assignable without the consent of the Respondent and with the right to sub-license without the consent of the Respondent) to use the Respondent Information as defined below (the "**Licence**"). Without limiting the foregoing, the Licence shall include the right to modify the Respondent Information, and, where applicable, to use it, or any modified form of it, anywhere in the world.
 - (b) For the purpose of this RFI, "Respondent Information" includes:
 - (i) all information contained in a response, in clarifications or which is disclosed by a Respondent to CBC/Radio-Canada during the CCMs or during the RFI process; and
 - (ii) any and all ideas, concepts, products, alternatives, processes, recommendations and suggestions submitted by a Respondent and disclosed to CBC/Radio-Canada.
 - (c) Respondents shall ensure that all intellectual property rights associated with any and all of the Respondent Information (including copyright and moral rights

but excluding patent rights) provide for and give CBC/Radio-Canada the rights set out in this RFI. It is expressly understood and agreed that any actual or purported restriction in the future on the ability of CBC/Radio-Canada to use any of the Respondent Information, or anything else obtained by or through Respondents, shall be absolutely null and void and unenforceable as against CBC/Radio-Canada and their advisors, and that the provisions of this RFI shall take precedence and govern.

F5.0 Non-Binding

Any information including any pricing information provided by the Respondents is for general information purposes and not binding on Respondents.

APPENDIX A

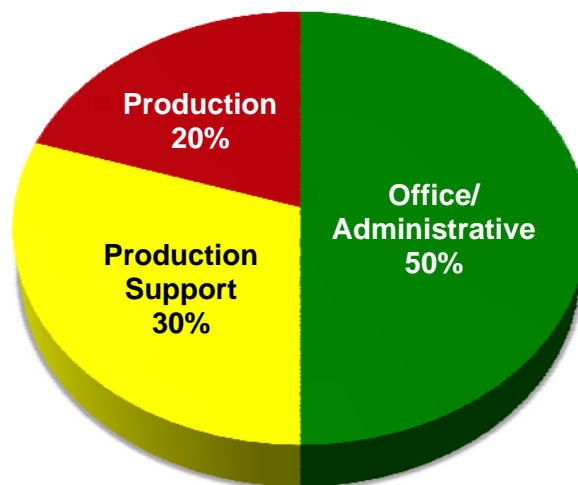
CBC/Radio-Canada Current and Future High-level Space Allocation

Part of the objective of the potential redevelopment project is to explore new ways and opportunities to optimize or make “better use” of space. Currently, a large portion of the MRC space is defined as administrative, technical (including control room and studios) and technical support space (such as warehouses, dressing rooms, and workshops).

1. Current Situation

Currently, space at the MRC is allocated among the following key functional areas:

Figure A1: Current Space Allocation at MRC



The functional groups that are housed within the facility include:

- (Radio-Canada) Radio programming;
- (Radio-Canada) Television programming;
- (Radio-Canada) Information (related to television news and public affairs) and RDI;
- (Radio-Canada) Internet and digital services;
- ARTV and specialized channels;

- CBC (regional);
- Production Services;
- Radio-Canada regions;
- Transmission and telecommunication services;
- Corporate services: Senior Management, Strategic Planning, Legal, Revenue, Finance, Communications, Human Resources, Information Technology and Real Estate Services;
- General services and common areas (reception, cafeteria, lunch room, training and meeting centres).

2. Future Situation

CBC/Radio-Canada has undertaken a preliminary consultative review to identify its key functional requirements for space. A complete functional and technical program is being developed and will be finalized by March 31, 2012. It will be provided for the purpose of a subsequent RFP process, if any. Initial results of this review have identified the following potential space requirements with respect to space:

- A space efficiency gain of 20% in the overall square footage when compared with existing MRC square footage;
- Multi-purpose office space is about 600,000 square feet, a good portion of which (approx. 50%) needs to be situated within close proximity of the production facilities;
- Distinctive facility for media production studios and support (TV, Radio and News, transmission, telecommunication and office/administrative);
- Flexible space within the facility in order to reduce churn (space turnover); some form of shared space will be needed;
- Nearby area (proximity) services (cafeteria, daycare, retail space).

APPENDIX B

Relevant Municipal Documents

- 1. By-Law modifying Montréal General Plan**
- 2. Zoning By-Law for the MRC area**
- 3. Development Agreement**
- 4. Letter of Intent for Infrastructures**

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
04-047-68

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

À l'assemblée du 21 septembre 2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

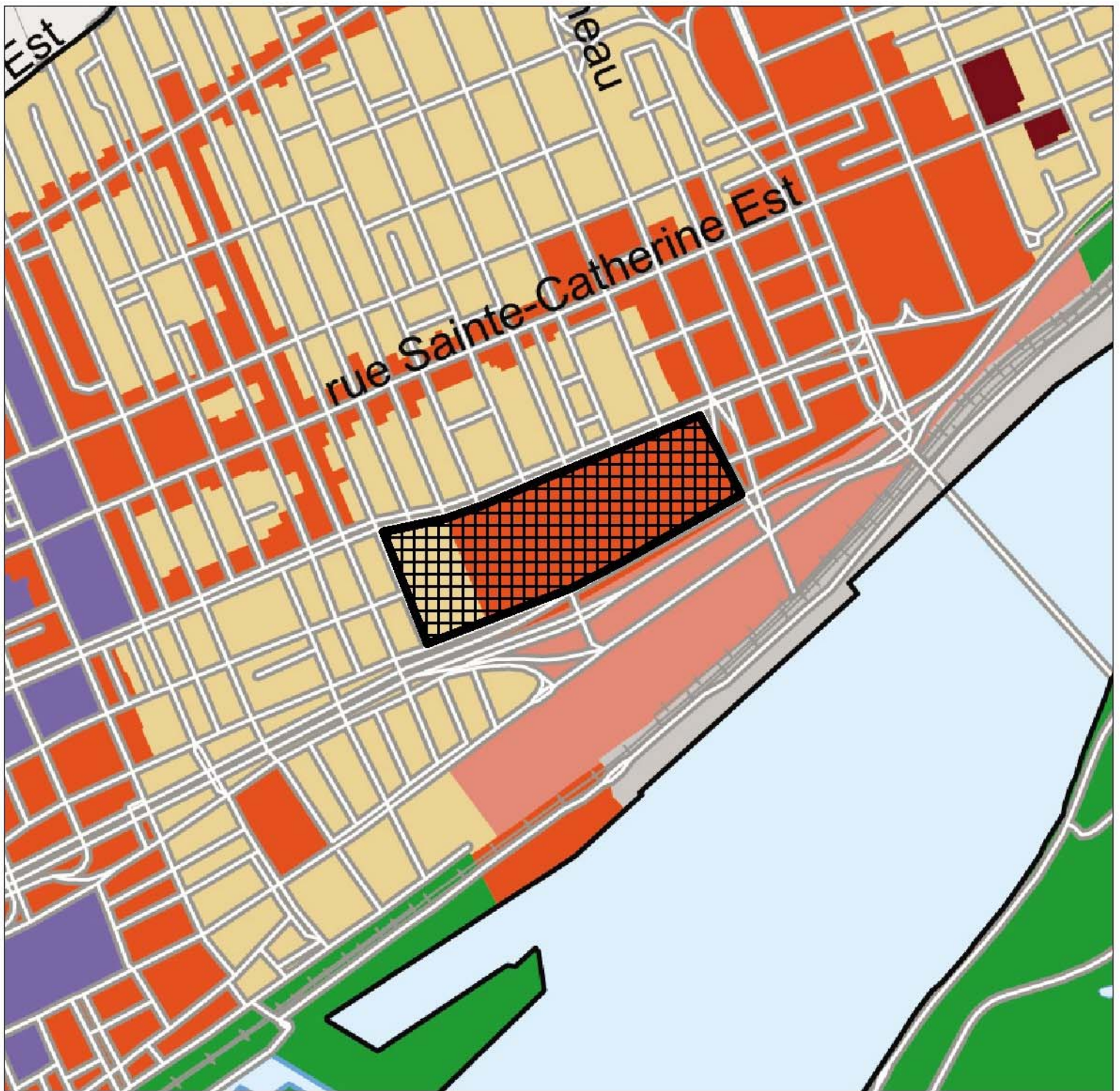
1. La carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » insérée à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, par le remplacement de l'affectation résidentielle en affectation mixte pour la partie ouest des terrains situés sur le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, les avenues Viger et Papineau et la rue Wolfe, le tout tel qu'illustré à l'annexe 1 jointe au présent règlement.

2. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » insérée à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, par le remplacement du secteur 25-T3 de densité 6 en secteur 25-T1 de densité 12, pour les terrains situés sur le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, les avenues Viger et Papineau et la rue Wolfe, le tout tel qu'illustré à l'annexe 2 jointe au présent règlement.

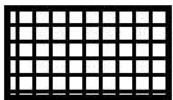
ANNEXE 1
CARTE 3.1.1 « L'AFFECTION DU SOL »

ANNEXE 2
CARTE 3.1.2 « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le 28 septembre 2009.



PLAN D'URBANISME - L'affectation du Sol.



Secteur actuel: Secteur résidentiel dans la partie ouest



Secteur proposé: Secteur mixte dans la partie ouest

1074 400 053

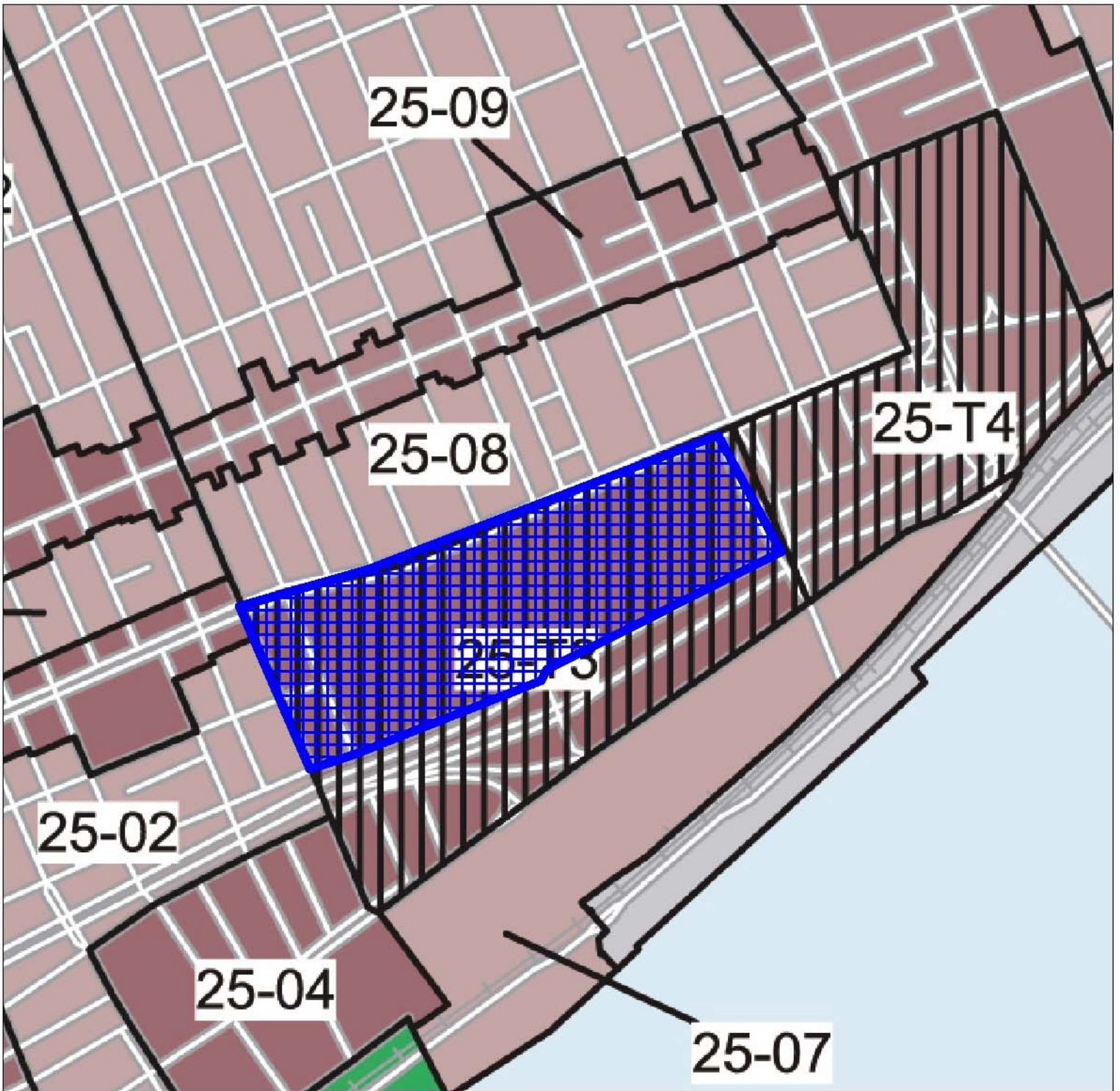
Ville de Montréal

Arrondissement de Ville-Marie

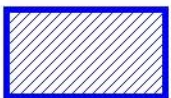
Date: 20080929

Annexe:





PLAN D'URBANISME - La densité de construction.



Secteur actuel: 25-T3. C.O.S. Maximal de 6.0.

Secteur proposé: 25-T1. C.O.S Maximal de 12.0.

Ville de Montréal

Arrondissement de Ville-Marie

Date: 20080929

Annexe: _____

②

1074 400 053

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
08-048

RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION D'UN ENSEMBLE RÉSIDENTIEL, COMMERCIAL ET INDUSTRIEL SITUÉ SUR LE QUADRILATÈRE DÉLIMITÉ PAR LE BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE, LES AVENUES VIGER ET PAPINEAU ET LA RUE WOLFE – SITE DE RADIO-CANADA

Vu le paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du 21 septembre 2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire identifié au plan joint en annexe A au présent règlement.

CHAPITRE II
AUTORISATIONS

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) applicable au territoire mentionné à l'article 1, la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel, institutionnel et commercial, ainsi que l'aménagement d'espaces libres, sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 10, 43, 49, 53, 61, 81, 85, 91, 134, 369, 388, 391 et 605 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

3. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

4. Sur le territoire prévu à l'article 1, toutes dispositions visées au présent règlement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure conformément au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), sauf celles concernant l'usage et la densité d'occupation du sol.

CHAPITRE III

CONDITIONS

SECTION I

DOCUMENTS REQUIS

5. Toute demande de permis relative à une construction ou à une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée des documents suivants :

- 1° une étude de potentiel archéologique pour l'emplacement visé par la demande de permis;
- 2° si l'étude de potentiel archéologique exigée au paragraphe précédent conclut à la nécessité d'une surveillance ou une fouille archéologique, un devis d'étude relatif à une surveillance archéologique ou à une fouille archéologique;
- 3° une étude environnementale relative à la caractérisation des sols pour l'emplacement visé par la demande de permis;
- 4° si l'étude environnementale exigée au paragraphe précédent conclut à la nécessité d'une décontamination, un devis d'étude relatif à la décontamination de l'emplacement;
- 5° un plan d'aménagement paysager détaillé;
- 6° un plan illustrant les paramètres détaillés du lotissement, tels que les largeurs et profils des emprises des rues et des places publiques, les largeurs des chaussées véhiculaires et des trottoirs, les alignements et les hauteurs du cadre bâti;
- 7° un devis de performance technique ou un cahier des charges relatif au processus de construction des infrastructures, à la qualité, à la durabilité selon des contraintes fonctionnelles, climatiques et techniques, ainsi qu'à l'entretien des matériaux proposés;
- 8° un tableau des prévisions budgétaires relatives aux infrastructures;
- 9° une étude d'impacts visuels contenant les éléments suivants :
 - a) la hauteur et la volumétrie des bâtiments sur le boulevard René-Lévesque, la rue Wolfe et les avenues Papineau et Viger, par rapport à leurs vis-à-vis;
 - b) la hauteur des bâtiments dans les axes nord et sud prolongeant les rues existantes dans le quartier adjacent nord;
 - c) les vues obliques sur la tour de Radio-Canada à partir du boulevard René-Lévesque;

- d) les liens visuels vers le Centre Saint-Pierre;
- e) les liens visuels vers le boulevard René- Lévesque et l'avenue Viger depuis les places publiques.

SECTION II

USAGES

6. Les usages doivent être conformes aux cartes numérotées 1 à 9 jointes en annexe B au présent règlement.

7. L'usage commerce visé à l'article 6 comprend les usages suivants, tels que définis au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) :

- 1° les usages spécifiques et additionnels des catégories C1 et C2, sauf les usages carburant et débit de boissons alcooliques;
- 2° les usages suivants de la catégorie C4 :
 - a) salle d'exposition;
 - b) salle de réception;
 - c) salle de réunion;
 - d) activités communautaires et socioculturelles;
 - e) bibliothèque;
 - f) garderie;
 - g) école primaire et préscolaire;
 - h) maison de la culture;
 - i) musée;
 - j) poste de police de quartier;
 - k) salle de danse;
 - l) salle de spectacles;
 - m) studio enregistrement.

Malgré le premier alinéa, aux endroits indiqués sur les cartes numérotées 6 à 9 jointes en annexe B au présent règlement, l'usage commerce visé à l'article 6 ne comprend que l'usage hôtel.

8. L'usage industrie ou Cité des Ondes visé à l'article 6 comprend les industries liées aux médias et aux télécommunications.

9. L'usage bureau peut être autorisé conformément à la procédure des usages conditionnels énoncée au chapitre VII du titre III du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) aux endroits indiqués par un B* sur les cartes numérotées 6 à 9 jointes en annexe B au présent règlement.

En plus des critères énoncés au chapitre VII du titre III du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), la demande d'autorisation d'exercer un usage conditionnel doit permettre qu'un pourcentage d'usages majoritairement résidentiels soit conservé en tout temps, afin de maintenir une population résidante et effective sur le territoire assurant une animation et une appropriation continue et afin de limiter les impacts négatifs sur le secteur que pourrait entraîner une occupation de bureau excessive.

10. L'usage « débit de boissons alcooliques » peut être autorisé conformément à la procédure des usages conditionnels énoncée au chapitre VII du titre III du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) aux rez-de-chaussée A et B identifiés aux cartes numérotées 4 et 5 jointes en annexe B au présent règlement.

SECTION III

DENSITÉ

11. La densité maximale d'un bâtiment est de 10.

SECTION IV

HAUTEURS

12. La hauteur minimale et maximale d'un bâtiment doit être conforme à celle indiquée à la carte numérotée 10 jointe en annexe B au présent règlement.

13. Un dépassement d'au plus 1 m à la hauteur maximale prévue à l'article 12 est autorisé pour un bâtiment ayant front sur le boulevard René-Lévesque et sur les avenues Papineau et Viger.

14. Une construction hors toit abritant un équipement mécanique, un écran ou un équipement technique peut dépasser d'au plus 4 m la hauteur maximale prévue à l'article 12.

SECTION V

RUES ET PARCS

15. Aucune construction principale n'est autorisée sur les lots et parties de lots identifiés comme rues et parcs aux cartes numérotées 4 à 9, 12 et 13 jointes en annexe B au présent règlement.

16. Les lots résultant du lotissement prévu à l'article 15 sont les lots constructibles, tels qu'identifiés à la carte numérotée 14 jointe en annexe B au présent règlement.

SECTION VI

IMPLANTATION ET ALIGNEMENT

17. L'implantation d'un bâtiment le long d'une voie publique doit être approuvée conformément à la section X du présent chapitre.

18. Les retraits, les avancées et la proportion des plans de façade à l'alignement de construction doivent être approuvés conformément à la section X du présent chapitre.

19. Le taux d'implantation d'un bâtiment doit être conforme à la carte numérotée 11 jointe en annexe B au présent règlement.

20. Le volume bâti sur rue doit être articulé de façon à briser leur masse et éviter l'impression de mur.

SECTION VII

ACCÈS, STATIONNEMENTS, AIRES DE CHARGEMENT ET VÉLOS

21. La localisation des accès aux unités de stationnement doit être autorisée conformément à la section X du présent chapitre.

22. Les accès aux unités de stationnement doivent être localisés sur les rues Beaudry et Alexandre-DeSève, tels qu'indiqués à la carte numérotée 16 jointe en annexe B au présent règlement.

23. Les accès aux unités de chargement doivent être localisés tels qu'indiqués à la carte numérotée 16 jointe en annexe B au présent règlement et être approuvés conformément à la section X du présent chapitre.

24. Les accès principaux aux établissements commerciaux occupant un espace au rez-de-chaussée doivent être aménagés de façon à permettre l'accès direct depuis la voie publique.

25. Le nombre maximal d'unités de stationnement pour les véhicules automobiles pour chaque partie de lot doit être conforme à la carte numérotée 15 jointe en annexe B au présent règlement.

26. Un nombre minimal de 500 unités de stationnement pour vélos doit être aménagé. De ce nombre, la moitié des unités doit être aménagée dans un stationnement intérieur ou au sous-sol d'un bâtiment.

SECTION VIII

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

27. Les éléments végétaux compris dans le plan d'aménagement paysager exigé en vertu de l'article 5 du présent règlement doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de préserver un caractère végétal sain.

28. Le plan d'aménagement paysager exigé en vertu de l'article 5 doit être approuvé conformément à la section **X** du présent chapitre.

SECTION IX

MODERNISATION

29. L'enseigne lumineuse de la tour de Radio-Canada doit être maintenue telle quelle tant que cette tour est affectée à l'usage industriel tel qu'autorisé en vertu de l'article 6.

30. Aucun balcon ou ajout à la tour de Radio-Canada n'est autorisé.

SECTION X

AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN

31. Toute demande de certificat d'autorisation ou toute demande de permis relative à une construction ou à une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie.

32. En plus des critères prévus au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis mentionnée à l'article 31 :

1° les objectifs globaux poursuivis pour le territoire d'application sont les suivants :

- a) accroître les retombées de la présence de Radio-Canada dans le quartier;
- b) contribuer à la revitalisation économique et sociale du quartier;
- c) contribuer à la qualité d'aménagement et à la qualité de vie;
- d) rétablir les liens physiques et fonctionnels avec le quartier et la ville;
- e) préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural;

2° à l'égard de la modernisation, les critères suivants s'appliquent :

- a) sauvegarder le caractère distinctif du bâtiment d'origine;
- b) préserver les caractéristiques architecturales significatives du bâtiment d'origine;
- c) respecter le mode d'implantation et la réalisation incluant des matériaux et des détails architecturaux d'une qualité au moins équivalente à celle d'origine;
- d) mettre en valeur les vues sur la tour de Radio-Canada;

3° à l'égard de la volumétrie, les critères suivants s'appliquent :

- a) l'articulation volumétrique et les retraits de l'alignement de construction d'un bâtiment doivent assurer une intégration harmonieuse et tenir compte de leur vis-à-vis;
- b) l'articulation volumétrique d'un bâtiment doit être conçue en tenant compte de l'encadrement des vues vers l'est et l'ouest du boulevard René-Lévesque, vers le nord et le sud de l'avenue Papineau et de la rue Wolfe et dans la mesure de l'avancée des études sur la modernisation de la rue Notre-Dame, des vues est et ouest de l'avenue Viger;
- c) l'articulation volumétrique d'un bâtiment doit être conçue en tenant compte de l'ouverture du bâtiment sur le quartier adjacent et en fonction du dégagement des vues obliques sur la tour de Radio-Canada;
- d) l'articulation volumétrique d'un bâtiment doit être conçue en tenant compte des perspectives visuelles dans l'axe du boulevard René-Lévesque vers le pont Jacques-Cartier, dans son axe vers l'ouest, et tenir compte de la présence emblématique des églises Saint-Pierre-Apôtre et Sainte-Brigide, de la tour de Radio-Canada et du Centre Saint-Pierre.
- e) l'articulation volumétrique d'un bâtiment doit favoriser l'encadrement et l'ensoleillement des espaces extérieurs situés en hauteur au centre des lots.
- f) les volumes d'une construction hors toit abritant un équipement mécanique, un écran ou un équipement technique doivent s'intégrer à ceux du bâtiment, être en retrait par rapport aux voies publiques et les matériaux utilisés doivent permettre d'assurer leur intégration architecturale et d'atténuer leur visibilité;
- g) les retraits d'un bâtiment aux derniers étages doivent tendre à atténuer les ruptures d'échelle avec le secteur environnant et à développer une articulation harmonieuse avec les volumes existants;

4° à l'égard du traitement architectural, les critères suivants s'appliquent :

- a) le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment doit témoigner d'une sensibilité et d'une intégration harmonieuse au secteur d'insertion, tout en assurant une cohérence d'ensemble;
- b) le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment doit tendre à exploiter la diversité que peuvent apporter les retraits et les différents plans du bâtiment par rapport aux alignements de construction sur les rues bordant le territoire;
- c) le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment doit tendre à éviter l'uniformité et exploiter la diversité des usages et des typologies ainsi que la diversité des interfaces, la spécificité des différents caractères et échelles du boulevard René-Lévesque et de la rue Wolfe, l'échelle urbaine des avenues Papineau et Viger ainsi que les caractéristiques des églises Saint-Pierre-Apôtre et Sainte-Brigide et de la tour de Radio-Canada;
- d) la composition de façades du bâtiment dans l'axe de la rue De La Gauchetière doit favoriser la légèreté et la transparence de manière à mettre en valeur les perspectives visuelles dans l'axe de cette rue;
- e) le traitement architectural des rues Beaudry et Alexandre-DeSève, situées en contrebas, doit tendre à exploiter toutes les possibilités de transparence, de visibilité et d'accessibilité afin de sécuriser l'utilisation de ces espaces par les piétons; ce traitement doit donner une impression de légèreté et d'aération et doit faciliter le passage de la lumière diurne sous la rue De La Gauchetière;
- f) le traitement des différences de niveaux des entrées piétonnes, ainsi que des escaliers, notamment ceux donnant accès à la rue De La Gauchetière par les rues Beaudry et Alexandre-DeSève, doivent permettre une utilisation fluide, attrayante et sécuritaire pour les piétons;
- g) le choix des matériaux et la forme des ouvertures doivent favoriser l'unité et l'homogénéité de l'ensemble;
- h) toutes les façades donnant sur les espaces libres accessibles au public doivent être traitées avec le même soin que les façades principales notamment quant aux choix des matériaux, des ouvertures et de la fenestration;

5° à l'égard de l'aménagement paysager, les critères suivants s'appliquent :

- a) l'aménagement paysager doit contribuer à assurer une unité, en particulier par le traitement des accès aux bâtiments, l'aménagement des cours, le choix du mobilier urbain et le type d'éclairage;
- b) l'aménagement des espaces libres doit tendre à rappeler les anciennes traces du tissu urbain;
- c) tous les travaux de transformation, de construction et d'aménagement paysager doivent être effectués avec soin quant au concept paysager choisi, au rapport entre le végétal et le minéral, au choix des essences végétales et à la cohérence de l'ensemble;
- d) les essences végétales choisies doivent majoritairement privilégier les essences indigènes afin qu'elles puissent être entretenues facilement;
- e) la conception d'un bâtiment doit favoriser l'aménagement paysager de toits terrasses accessibles depuis les espaces intérieurs adjacents;

6° à l'égard de l'accessibilité et de la lisibilité, les critères suivants s'appliquent :

- a) l'entrée principale faisant face à la rue Panet doit être aménagée et traitée de façon à signaler sans ambiguïté sa lecture et son accessibilité;
- b) l'aménagement des espaces libres doit être effectué de manière à les rendre sécuritaires, conviviaux et attirants pour les usagers des bâtiments et les usagers des secteurs voisins;
- c) les accès aux espaces libres doivent être aisés et leur lecture évidente afin d'en faciliter la fréquentation par les usagers du bâtiment et du secteur et d'en faciliter les liens avec les voies publiques;
- d) les systèmes d'éclairage intégrés à l'ensemble des espaces libres, des escaliers, des rampes et des circulations piétonnes et cyclistes ainsi qu'aux stationnements souterrains doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers tout en créant une ambiance harmonieuse. L'éclairage choisi doit viser à respecter les normes d'efficacité énergétique en vigueur et réduire les impacts de pollution lumineuse, par exemple par l'installation de diodes électro luminescentes;
- e) les accès aux bâtiments et aux différents niveaux doivent privilégier un dispositif architectural harmonieux d'escaliers et de rampes pour assurer l'accessibilité universelle;
- f) la topographie à deux niveaux des rues Beaudry et Alexandre-DeSève doit permettre une perception claire de ces rues à partir du boulevard René-Lévesque, ainsi qu'à partir des rues elles-mêmes Beaudry et Alexandre-DeSève;

7° à l'égard des accès aux automobiles, aux vélos et aux piétons, les critères suivants s'appliquent :

- a) les accès véhiculaires pour les véhicules automobiles et les vélos doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et le confort des cyclistes et des piétons;
- b) le confort et le sentiment de sécurité des piétons et des cyclistes doivent être favorisés afin d'entraîner le plus possible de déplacements alternatifs à la voiture;
- c) des installations favorisant le déplacement en vélo et le transport actif doivent être aménagées;
- d) l'accès aux unités de chargement par l'avenue Viger doit être aménagé de manière à ne pas entrer en conflit avec l'accès au stationnement et à ne pas nuire à la circulation des piétons et des cyclistes;

8° à l'égard d'une enseigne, le critère suivant s'applique :

- a) une enseigne doit s'intégrer harmonieusement à l'architecture;

9° afin de favoriser le développement durable, les critères suivants s'appliquent :

- a) l'aménagement général doit favoriser le développement durable et aussi permettre la réalisation de projets pilotes dans cet esprit;
- b) le souci d'accroître la performance énergétique et écologique des bâtiments doit prédominer sans toutefois dénaturer l'unité architecturale de l'ensemble.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FINALES

33. Les travaux visés par le présent règlement doivent débiter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement est nulle et sans effet.

34. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation, en contravention de l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 718 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

ANNEXE A

TERRITOIRE D'APPLICATION SELON LE PLAN D'ARPENTAGE MM-94-7985, MINUTE 2416, RÉALISÉ PAR GASTON LEMAY, ARPEN TEURS-GÉOMÈTRES ET DATÉ DU 19 AOUT 1994

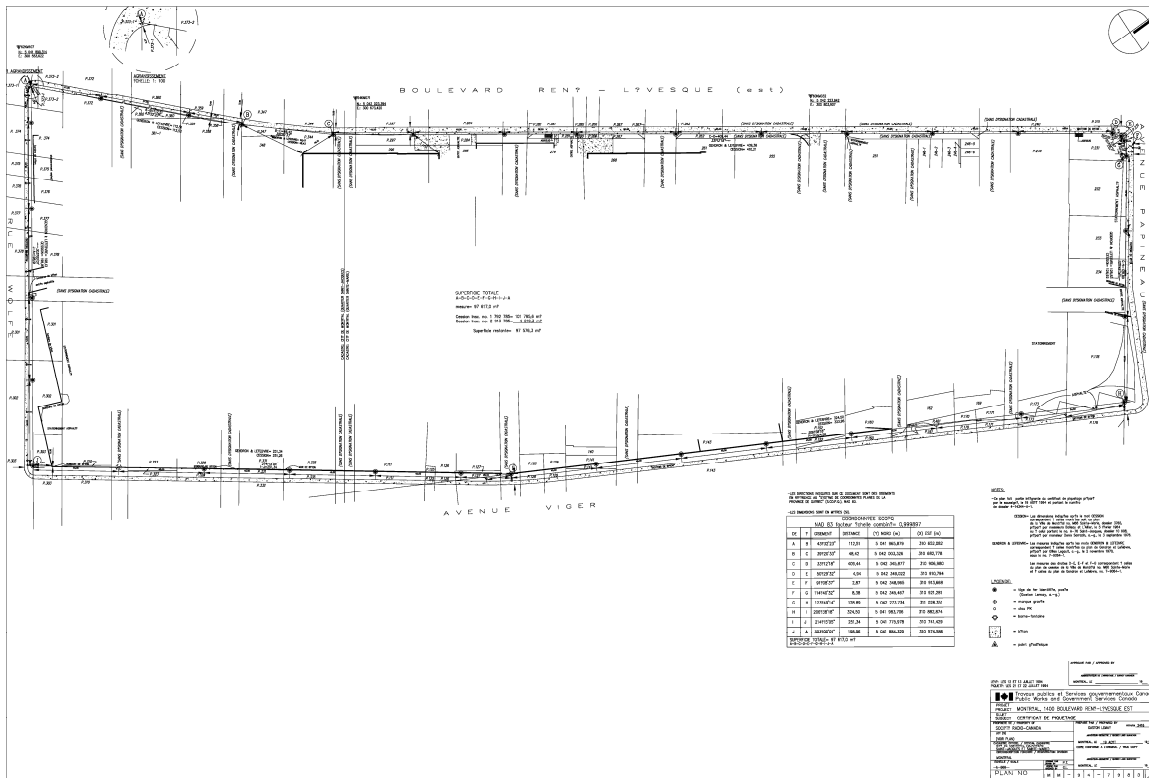
ANNEXE B

CARTES 1 À 16 INCLUSIVEMENT INTITULÉES « LE DÉVELOPPEMENT DU SITE ET LA MODERNISATION DE LA MAISON DE RADIO-CANADA », DATÉES DU 10 OCTOBRE 2008 ET DU 10 ET 21 JUILLET 2009

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le 28 septembre 2009.

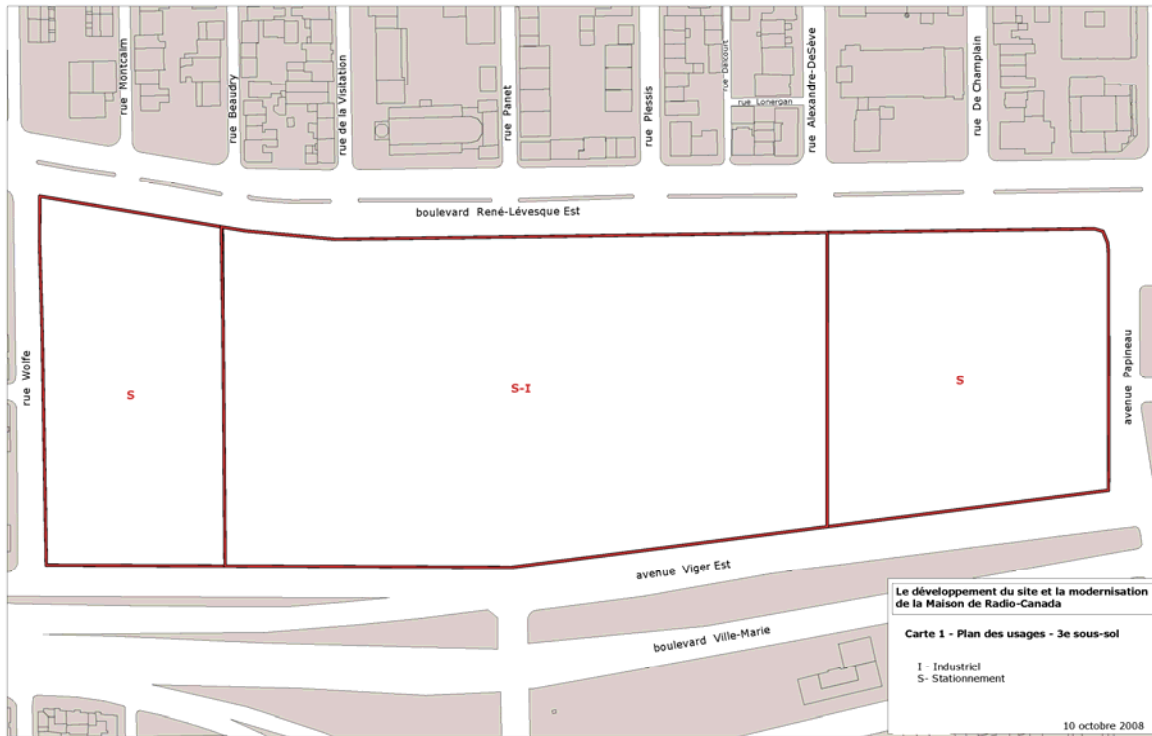
ANNEXE A

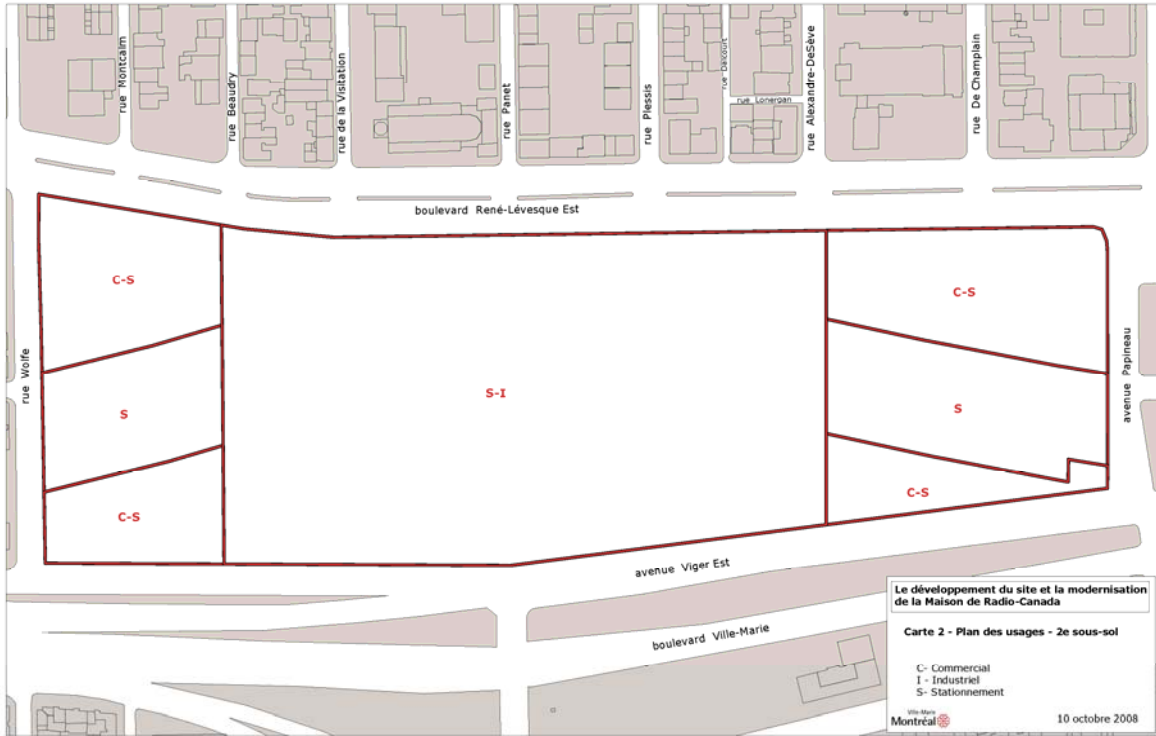
TERRITOIRE D'APPLICATION SELON LE PLAN D'ARPENTAGE MM-94-7985, MINUTE 2416, RÉALISÉ PAR GASTON LEMAY, ARPENTEURS-GÉOMÈTRES ET DATÉ DU 19 AOUT 1994



ANNEXE B

CARTES 1 À 16 INCLUSIVEMENT INTITULÉES « LE DÉVELOPPEMENT DU SITE ET LA MODERNISATION DE LA MAISON DE RADIO-CANADA », DATÉES DU 10 OCTOBRE 2008 ET DU 10 ET 21 JUILLET 2009





rue Montcalm
 rue Beaudry
 rue de la Visitation
 rue Panet
 rue Plessis
 rue Cassini
 rue Lacombe
 rue Alexandre-DeSève
 rue De Champlain

boulevard René-Lévesque Est

C-S

C-S

S

S-I

S

C-S

C-S

rue Wolfe

avenue Papineau

avenue Viger Est

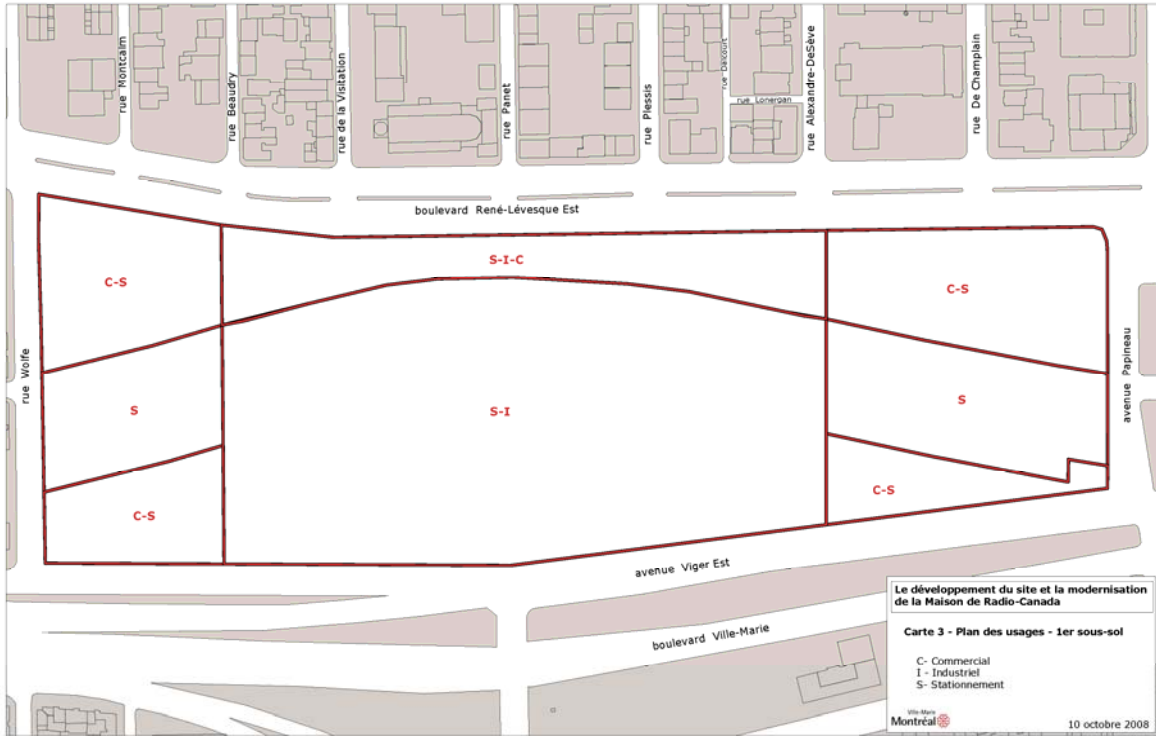
boulevard Ville-Marie

Le développement du site et la modernisation de la Maison de Radio-Canada

Carte 2 - Plan des usages - 2e sous-sol

C- Commercial
 I - Industriel
 S- Stationnement

10 octobre 2008



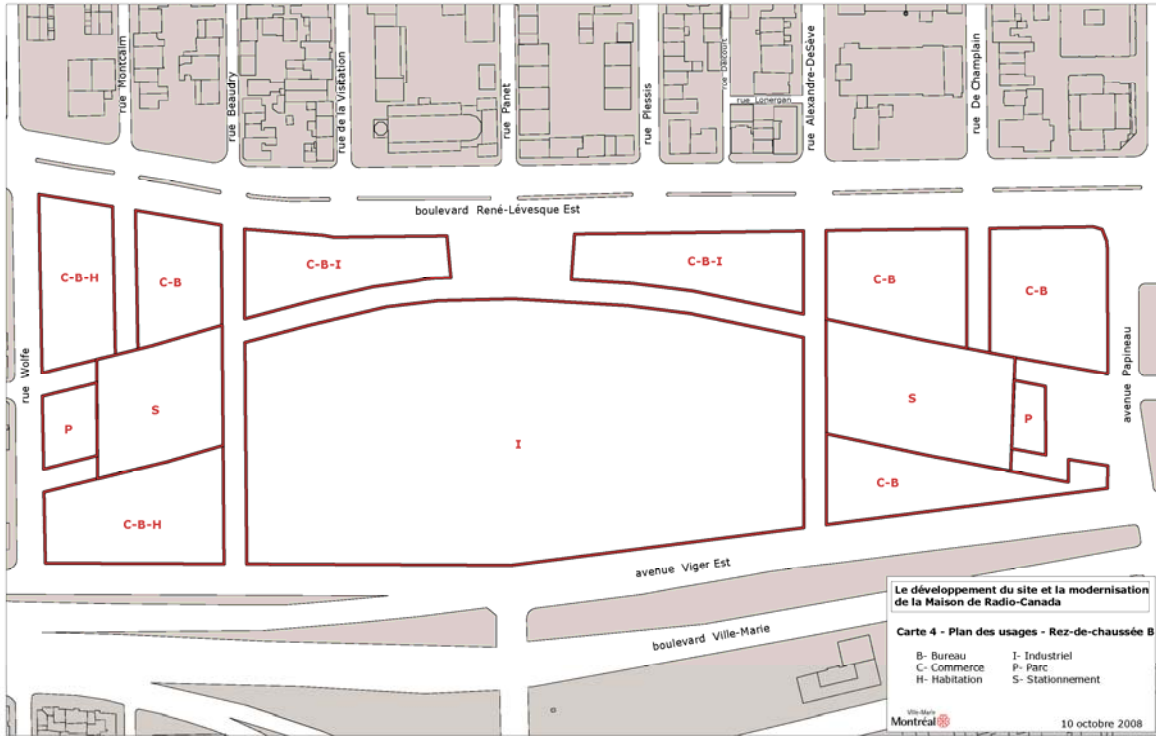
Le développement du site et la modernisation de la Maison de Radio-Canada

Carte 3 - Plan des usages - 1er sous-sol

- C - Commercial
- I - Industriel
- S - Stationnement



10 octobre 2008



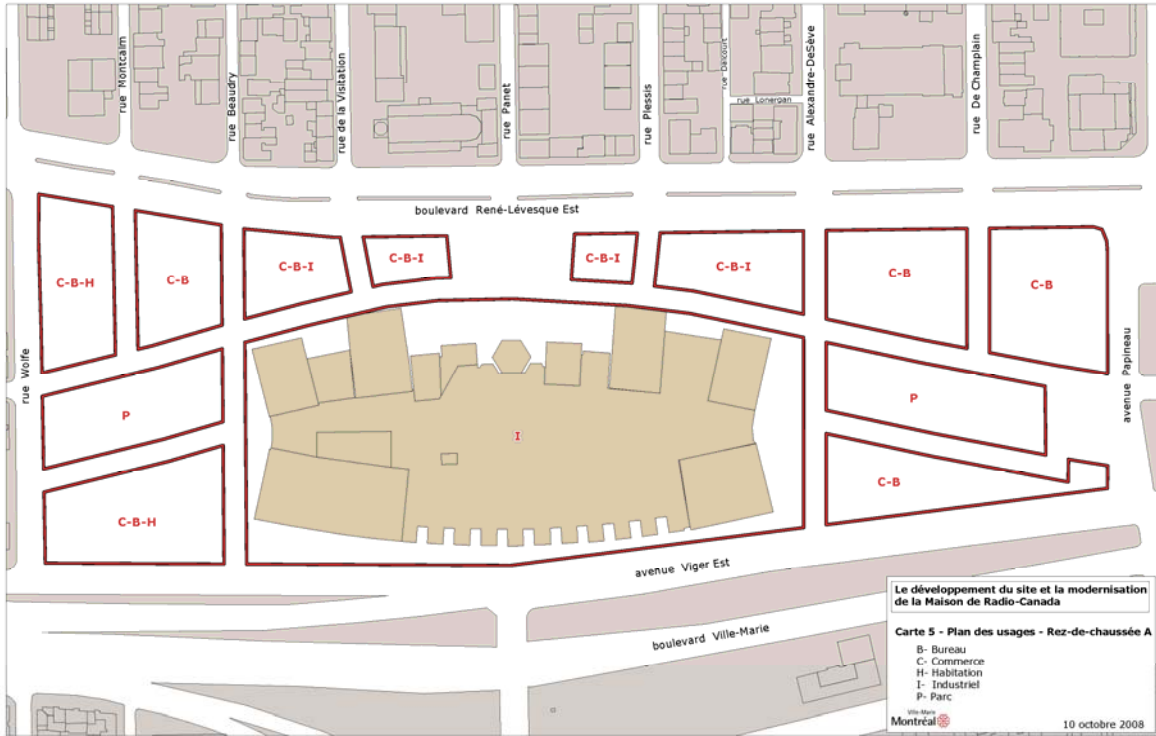
Le développement du site et la modernisation de la Maison de Radio-Canada

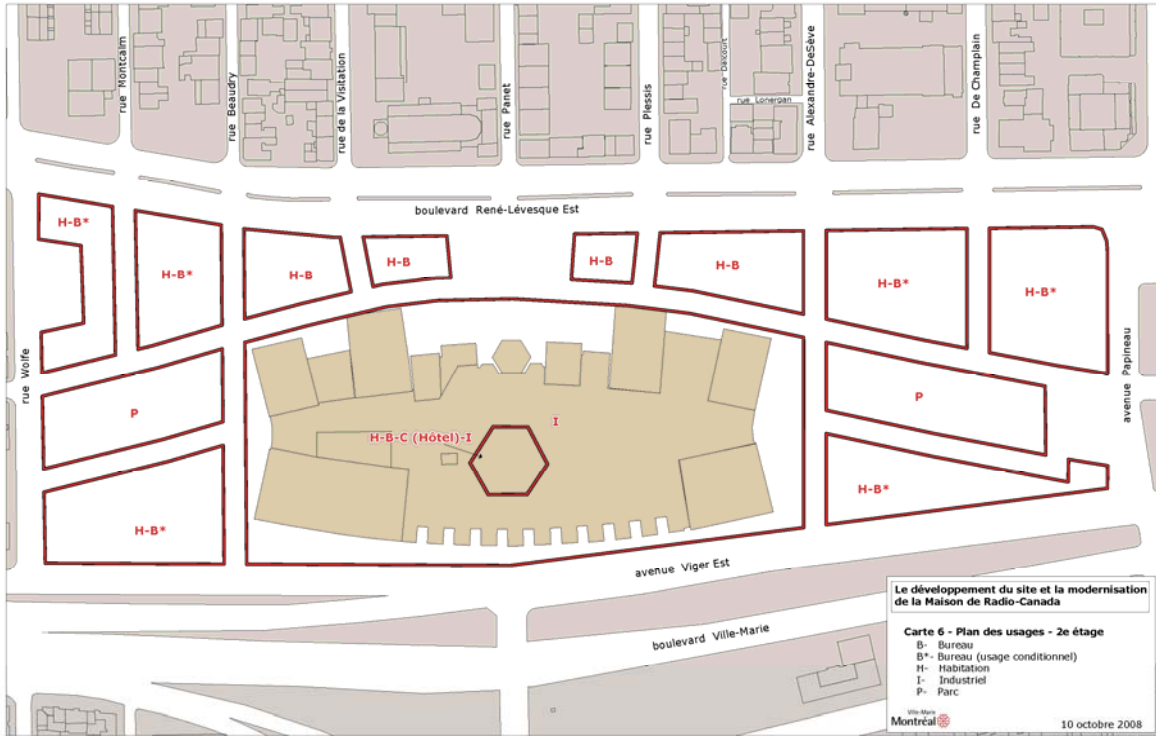
Carte 4 - Plan des usages - Rez-de-chaussée B

- B- Bureau
- C- Commerce
- H- Habitation
- I- Industriel
- P- Parc
- S- Stationnement



10 octobre 2008





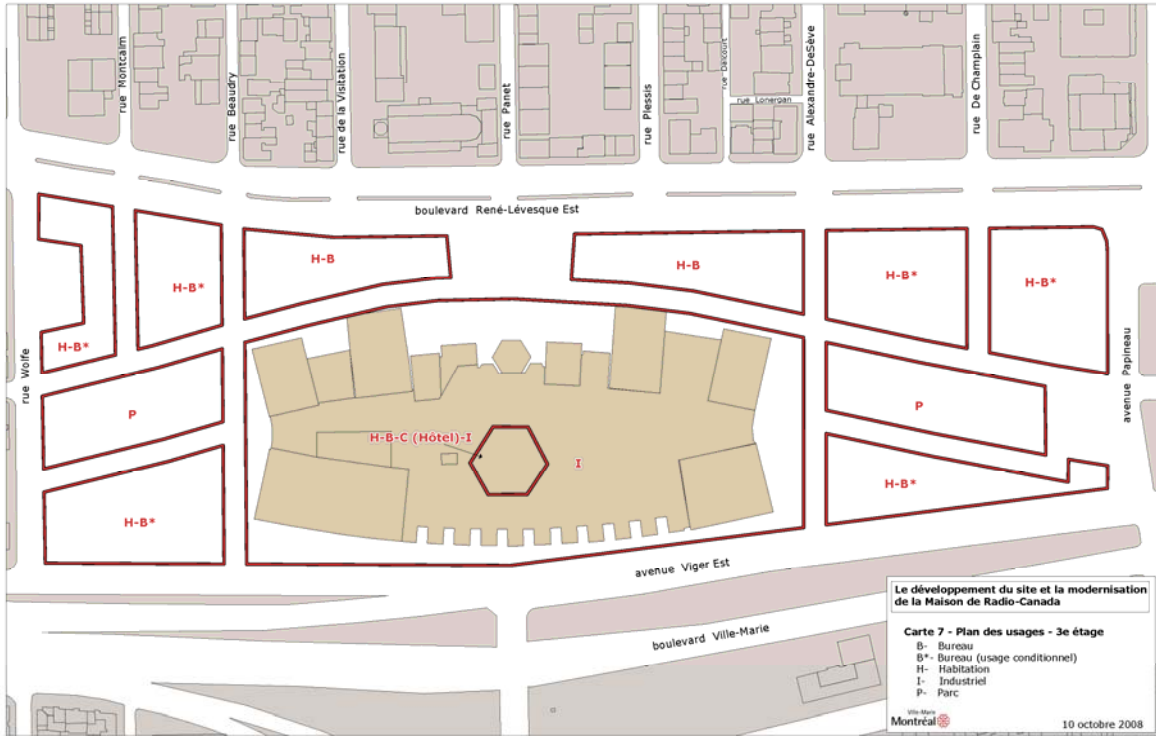
Le développement du site et la modernisation de la Maison de Radio-Canada

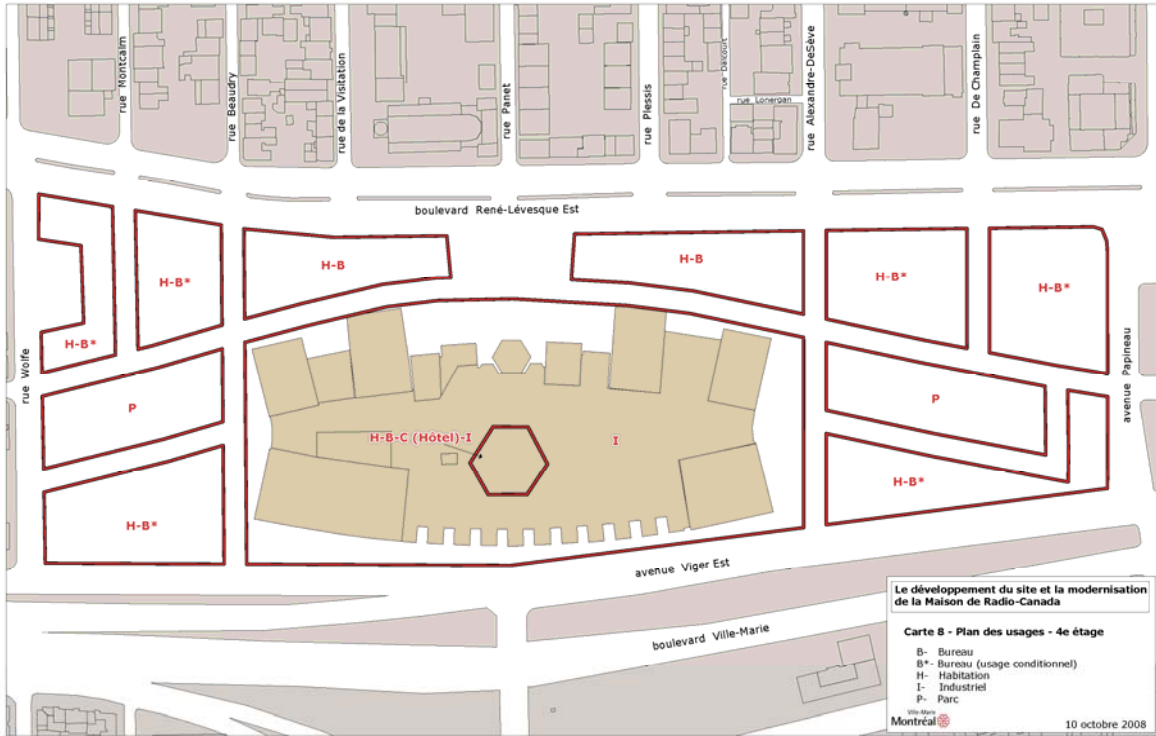
Carte 6 - Plan des usages - 2e étage

- B- Bureau
- B*- Bureau (usage conditionnel)
- H- Habitation
- I- Industriel
- P- Parc



10 octobre 2008





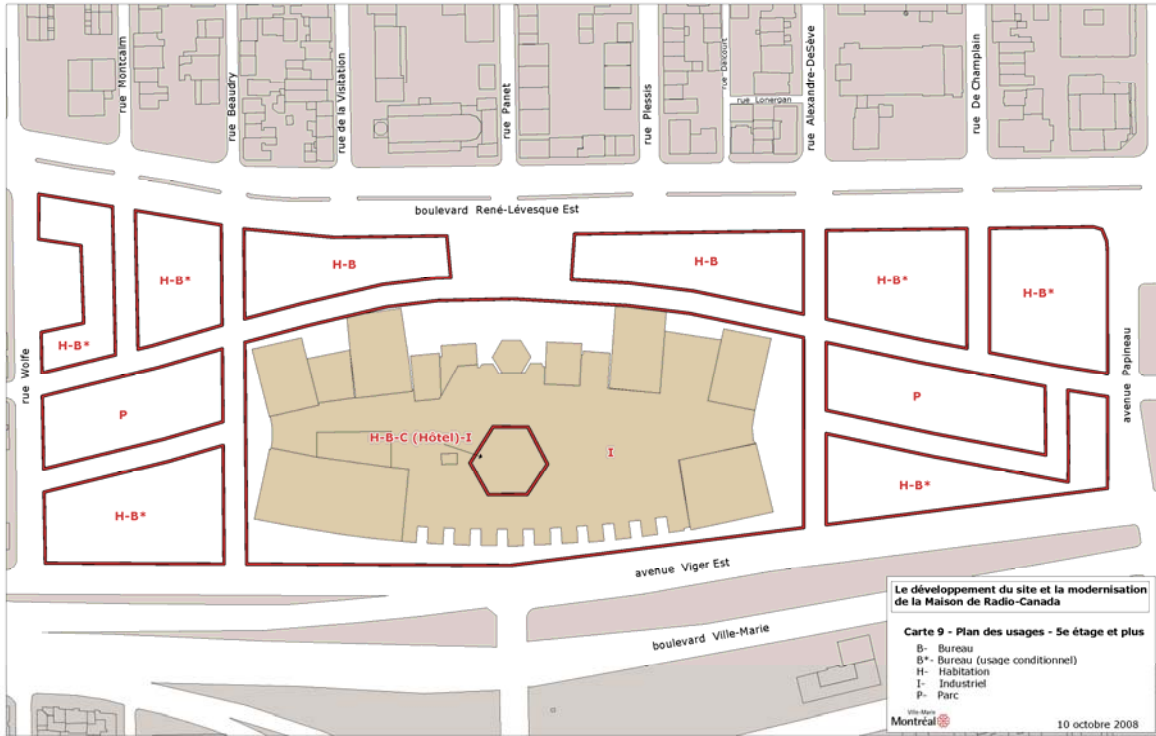
Le développement du site et la modernisation de la Maison de Radio-Canada

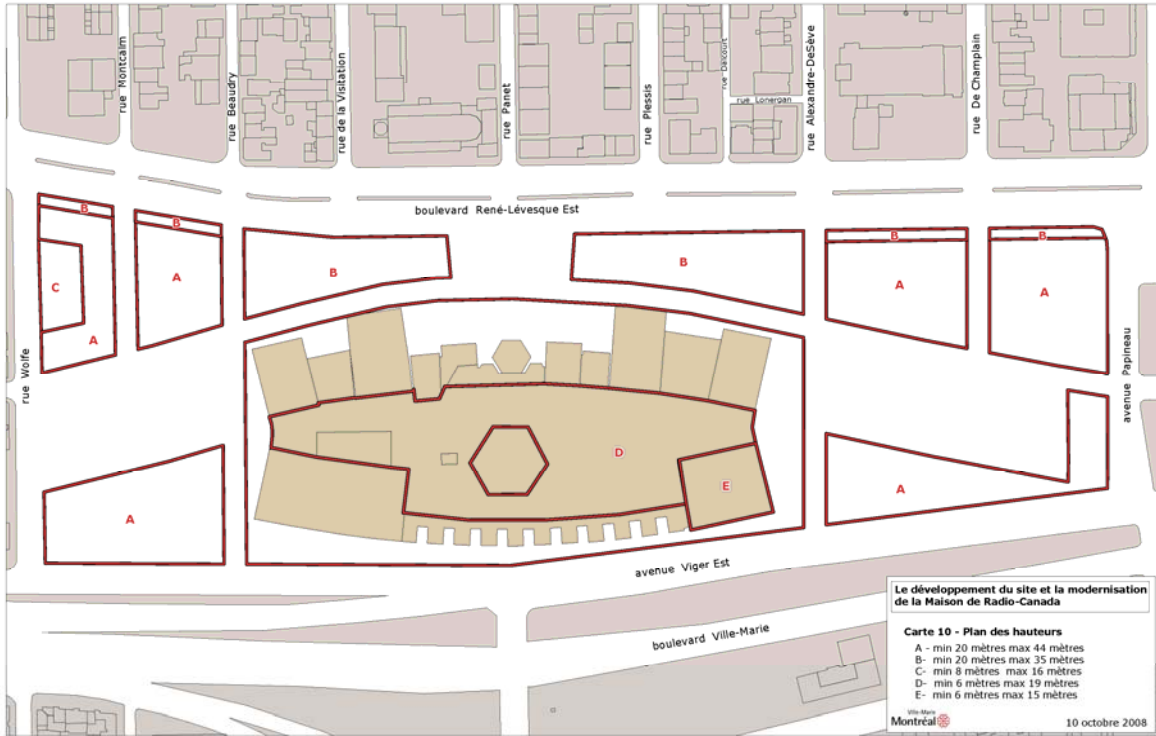
Carte 8 - Plan des usages - 4e étage

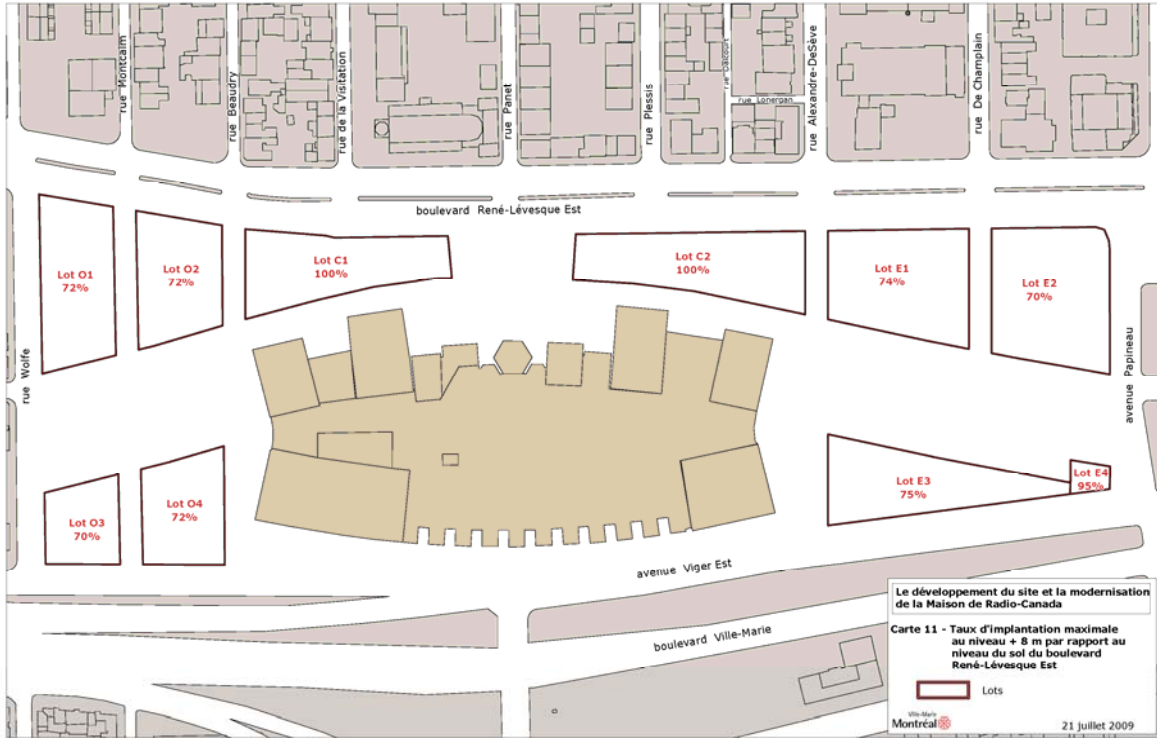
- B- Bureau
- B*- Bureau (usage conditionnel)
- H- Habitation
- I- Industriel
- P- Parc

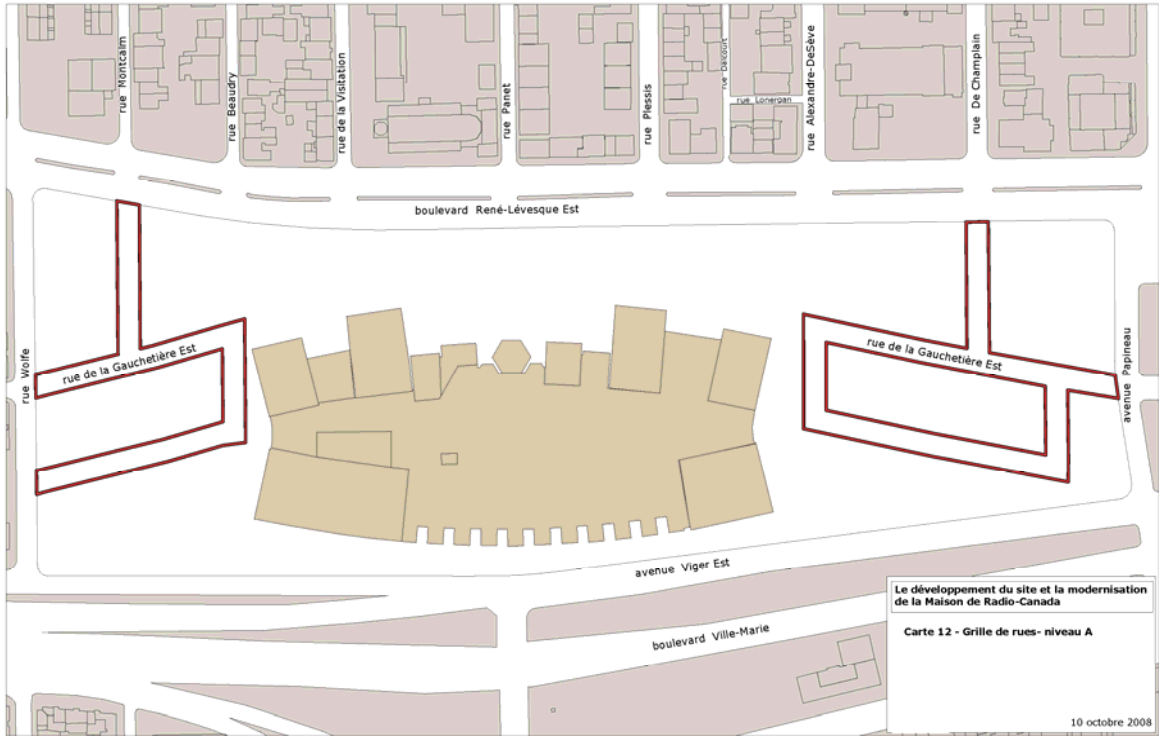


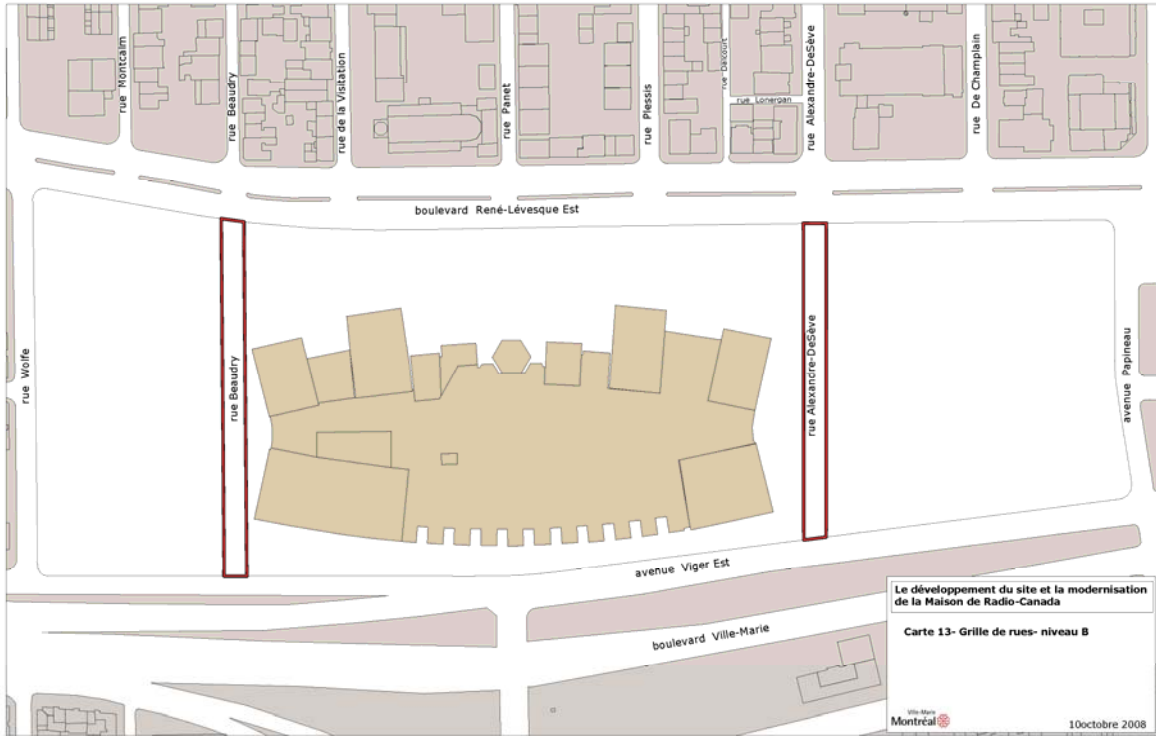
10 octobre 2008

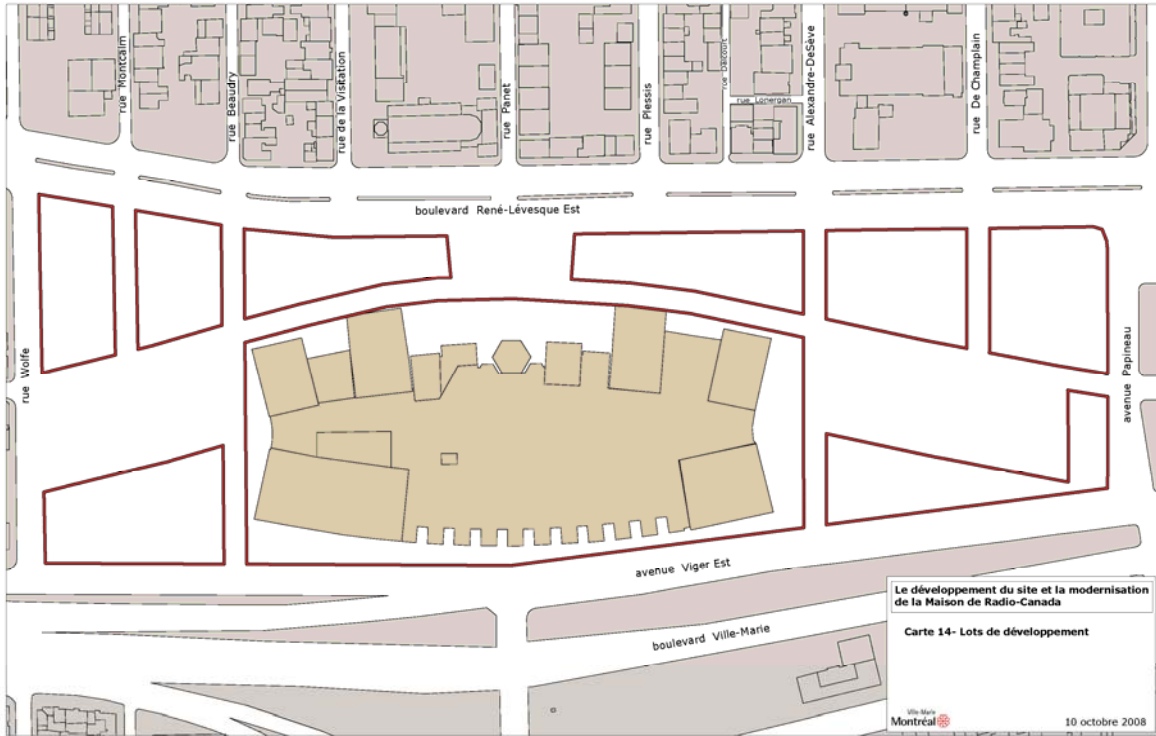


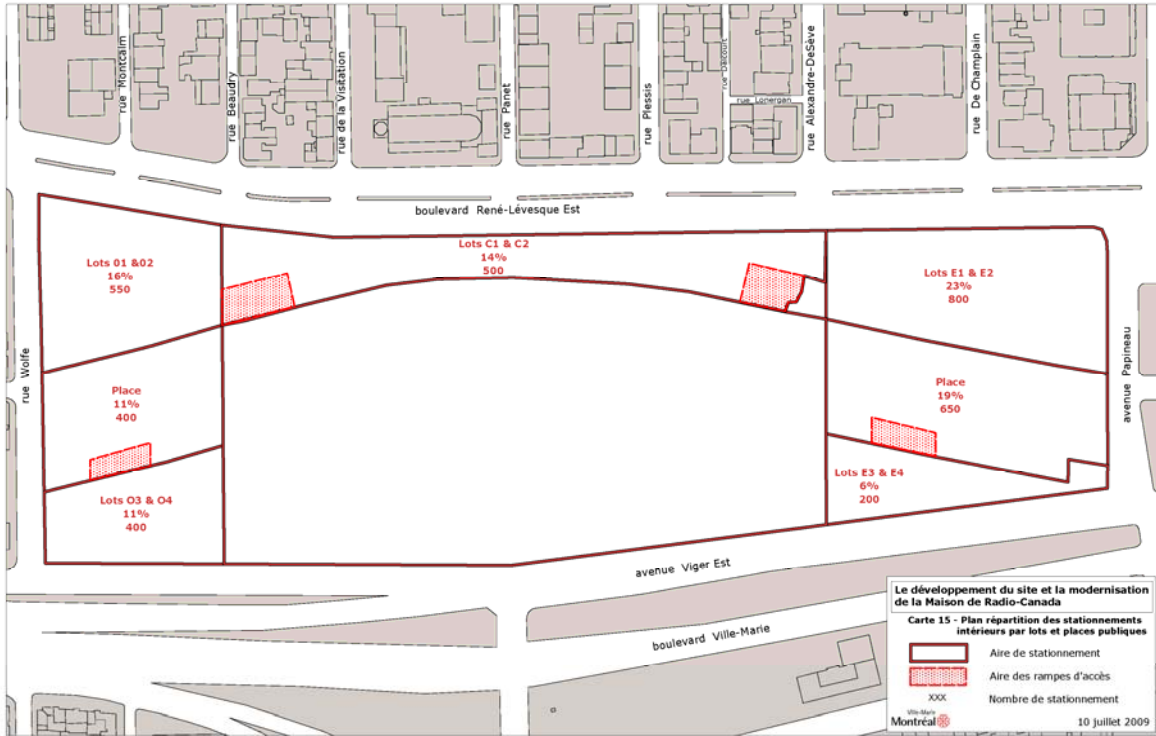


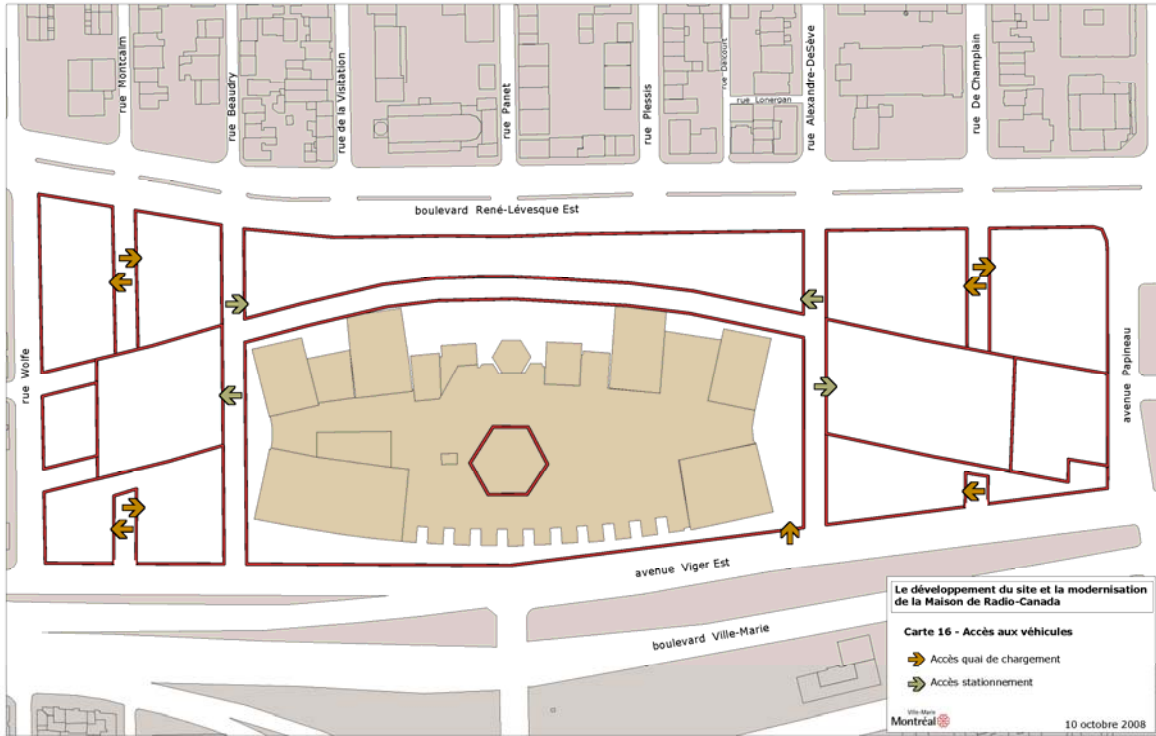












MODERNISATION ET DÉVELOPPEMENT DU SITE DE LA MAISON RADIO-CANADA

ACCORD DE DÉVELOPPEMENT

ENTRE : **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public constituée le premier (1^{er}) janvier deux mille deux (2002) en vertu de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4), ayant son siège au numéro 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par madame Colette Fraser, greffière adjointe, dûment autorisée aux fins des présentes en vertu de la résolution CM03 0836 et de l'article 96 de la *Loi sur les cités et villes*;

Ci-après nommée la « **Ville** »

ET : **CANADIAN BROADCASTING CORPORATION / SOCIÉTÉ RADIO-CANADA**, personne morale maintenue en vertu de la Loi sur la radiodiffusion (1991, ch.11), ayant son siège social au 181, rue Queen, Ottawa, Ontario, Canada, K1P 1K9, et un établissement au 1400, boulevard René-Lévesque Est, Montréal, Québec, H2L 2M2 agissant et représentée par madame Maryse Bertrand, vice-présidente, Services immobiliers, et par monsieur Pierre Nollet, vice-président, Affaires juridiques, et avocat-conseil, dûment autorisés aux fins des présentes, tel qu'ils le déclarent;

Ci-après nommée la « **Société** »

ATTENDU que la Société est propriétaire des terrains dont l'emplacement est délimité au nord par le boulevard René-Lévesque, à l'ouest par la rue Wolfe, à l'est par l'avenue Papineau et au sud par l'avenue Viger, dans la Ville de Montréal (Arrondissement Ville-Marie), *tel que plus précisément montré par un trait gras sur le plan préparé par la Ville et joint au présent Accord comme Annexe « 1 » (ci-après le « Site »)*;

ATTENDU que la Société entend déployer ses meilleurs efforts afin d'assurer la mise en œuvre du Projet en harmonie avec la communauté et la Ville, le tout selon les modalités du présent Accord;

ATTENDU que la Société prévoit demeurer l'un des occupants principaux du Site, plus particulièrement dans l'îlot Central tel que montré au Plan Directeur, joint au présent Accord comme annexe «2»;

ATTENDU que le Site fera l'objet d'un lotissement en plusieurs parcelles (ci-après les « Lots »), et que le Projet sera développé en plusieurs parties (ci-après les « Parties ») par des Promoteurs immobiliers;

ATTENDU que la construction sur les Parties du Projet sera confiée à des Promoteurs immobiliers différents (ci-après les « Promoteurs immobiliers ») à qui la Société vendra son droit de propriété dans les Lots correspondant à chaque Partie;

ATTENDU que la Société devra obtenir de chaque Promoteur immobilier, au moment de l'acquisition d'un Lot, qu'il signe une convention par laquelle il accepte la cession des droits et obligations de la Société qui découlent du présent Accord et en assume les obligations correspondantes;

ATTENDU que la Société sera libérée des obligations assumées par tout Promoteur immobilier, le tout aux conditions stipulées à l'article 11 du présent Accord;

ATTENDU que la Ville a autorisé la réalisation du projet de modernisation et de développement du site de la Maison Radio-Canada par l'adoption du Règlement (_____) en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal;

ATTENDU que la Société désire promouvoir la mise en valeur du Site par la réalisation d'un projet immobilier à vocation principalement résidentielle et incluant une composante commerciale, selon le Plan Directeur déposé à l'Arrondissement dans le cadre du processus de l'adoption de l'article 89, au mois de novembre 2007 (ci-après le « Projet »);

ATTENDU que la Société s'engage à faire en sorte que soient respectés les objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, adoptée par le comité exécutif de la Ville de Montréal en août 2005;

ATTENDU que les objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables visent à répondre aux besoins identifiés dans le quartier, y compris ceux des clientèles de la Société (employés, contractuels, retraités et clientèles de CBC/Radio-Canada);

ATTENDU que le Site est situé à l'intérieur du secteur de l'agglomération de Montréal désigné comme le centre-ville dans le Décret concernant l'agglomération de Montréal (1229-2005, 8 décembre 2005);

ATTENDU que le Projet sera assujéti au Chapitre VIII intitulé SECTEURS ET IMMEUBLES À VALEUR PATRIMONIALE du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie R.V.M. 01-282;

ATTENDU que le Projet est assujéti au Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux (08-013);

ATTENDU que la Ville, en concertation, le cas échéant, avec le gouvernement du Québec mèneront une étude sur le réaménagement de l'autoroute Ville-Marie au sud du

site de la Maison de Radio-Canada pour évaluer la faisabilité d'un éventuel recouvrement de l'autoroute dans le cadre du projet de modernisation de la rue Notre-Dame;

ATTENDU que les caractéristiques du Projet respectent plusieurs critères de performance importants en matière de développement durable, notamment par sa localisation centrale, la mixité des fonctions, la mixité sociale, l'aménagement d'espaces verts et l'animation de places publiques, la densité de construction et la présence de moyens de transport alternatifs à l'auto;

ATTENDU que le Projet répond aussi à certains critères relatifs aux transports;

ATTENDU que la Ville est soucieuse de fournir des services et un environnement de qualité à sa population;

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

SECTION I **INTERPRÉTATION ET DÉFINITIONS**

- 1.1 Le préambule et les Annexes 1, 2, 3 et 4 font partie intégrante du présent Accord.
- 1.2 Les mots suivants ont la signification qui leur est donnée au présent article, à moins que cette signification ne soit clairement incompatible avec la disposition dans laquelle le mot est employé ou à moins d'une stipulation expresse à l'effet contraire :

« **Accord** » signifie l'accord de développement faisant l'objet de la présente convention;

« **Arrondissement** » signifie l'arrondissement Ville-Marie tel que défini à l'Annexe B de la Charte de la Ville de Montréal (L. R. Q., chapitre C-11.4);

L'expression « **déployer ses meilleurs efforts** » employée dans la présente partie de l'Accord, signifie déployer les meilleurs efforts sur une base commercialement raisonnable;

« **Îlot Est** », « **Îlot Ouest** » et « **Îlot Central** » désignent les terrains identifiés comme tel sur le plan intitulé « Plan de subdivision cadastrale » joint aux présentes comme Annexe « 3 »;

« **Directeur** » désigne le Directeur général adjoint du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville ou ses représentants;

« **Logement** » signifie une pièce ou un ensemble de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir, et comportant des installations sanitaires;

« **Logement familial** » signifie un logement comportant au moins 2 chambres à coucher;

« **Logements Abordables** » : logements comportant :

- une chambre à coucher et plus d'une superficie minimale de 56 mètres carrés, dont le prix de vente ne doit pas dépasser le montant prévu au sous-paragraphe a) du paragraphe 4^o de l'article 4 du Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété (03-168), tel qu'il peut être modifié de temps à autre; ou
- comportant deux chambres à coucher et plus d'une superficie minimale de 72 mètres carrés, dont le prix de vente ne doit pas dépasser le montant prévu au sous-paragraphe b) du paragraphe 4^o de l'article 4 du Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété (03-168), tel qu'il peut être modifié de temps à autre; ou
- qui, s'ils sont locatifs, ont été loués pour la première année, moyennant un loyer mensuel sans services d'un montant maximum de, selon le cas : pour un studio d'une superficie minimale de 44 mètres carrés : 640,00 \$, pour un logement d'une chambre à coucher ou un loft d'une superficie minimale de 56 mètres carrés : 750,00 \$, pour un logement de 2 chambres à coucher ou un loft d'une superficie minimale de 72 mètres carrés : 900,00 \$, pour un logement de 3 chambres à coucher ou un loft d'une superficie minimale de 90 mètres carrés : 1 070,00 \$, pour un logement de 4 chambres à coucher ou un loft d'une superficie minimale de 108 mètres carrés : 1 235,00 \$. Il est entendu que les loyers maximums ci-dessus mentionnés seront augmentés selon l'indice fixé annuellement par la Régie du logement à compter de la date de la signature des présentes. Ce taux d'indexation s'appliquera également aux loyers payables pour les 4 années suivant l'expiration de la première année complète de location de chaque logement concerné;

« **Logements Sociaux et communautaires** » : logements faisant partie d'un projet de construction d'immeuble d'un organisme à but non lucratif, de l'Office municipal d'habitation de Montréal, d'une coopérative d'habitation, de la Ville de Montréal ou d'une société paramunicipale, réalisé dans le cadre d'un programme d'habitation sociale mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec;

« **MDDEP** » : ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs;

« **Obligations de la Société** » signifie les engagements pris par la Société aux termes du présent Accord;

« **Obligations des Promoteurs immobiliers** » signifie les engagements, autres que les Obligations de la Société, qui seront assumés par les Promoteurs immobiliers en vertu du présent Accord;

« **SMVTP** » : Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville.

SECTION 2
DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL
ET INCLUSION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES
ET DES LOGEMENTS ABORDABLES

- 2.1 La Société s'engage à faire en sorte que soient réalisés dans le cadre du Projet, par les Promoteurs immobiliers dans les délais prévus au présent Accord :
 - 2.1.1 Des Logements Sociaux et communautaires dont la superficie totale de plancher représentera 20% de la superficie totale de plancher résidentielle des lots O1, O2, O3, et O4 de l'îlot Ouest et des lots E1 et E2 de l'îlot Est, ainsi que 100 % du lot E4 et 0 % du lot E3 de l'îlot Est, tels que montrés à l'Annexe «4»;
 - 2.1.2 Des Logements Abordables dont la superficie totale de plancher représentera 10% de la superficie totale de plancher résidentielle des îlots Ouest et Est, tels que montrés à l'Annexe «3».
- 2.2 La superficie totale de plancher résidentielle du Lot E4, montré à l'Annexe «4», est entièrement destinée à la réalisation de Logements Sociaux et communautaires. Il est entendu que ces logements, dont le nombre ne pourra être inférieur à 135 unités, seront destinés à une clientèle de personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie.
- 2.3 La Ville vise à ce que la majorité des Logements Sociaux et communautaires prévus dans les lots O1, O2, O3 et O4 de l'îlot Ouest et E1 et E2 de l'îlot Est identifiés à l'Annexe «4», soient des logements familiaux, principalement situés dans les quatre premiers niveaux d'un bâtiment.
- 2.4 Si des Promoteurs désiraient déplacer d'un lot à l'autre les superficies de Logements Sociaux et communautaires prévues ou en modifier la répartition de la typologie, ils pourront le faire en autant qu'ils reçoivent l'accord de la Société et de la Ville, même si ce sont plusieurs promoteurs qui pourraient être propriétaires de différents lots de développement.
- 2.5 L'obligation de réaliser les cibles de Logements Sociaux et communautaires par un ou plusieurs Promoteurs immobiliers, se réalisera selon l'une ou l'autre des deux façons suivantes :

- 2.5.1 Vendre à un organisme à but non lucratif ou à une coopérative d'habitation désigné par la Direction de l'habitation du SMVTP la propriété superficielle destinés au Logement social et communautaire pour une contrepartie de 12 000 \$ par unité. Le prix d'acquisition sera indexé selon l'indice des prix à la consommation compilés par Statistique Canada (IPC), pour la région de Montréal, à la date anniversaire de la signature de l'accord, avec un maximum de 5,5% pour une année donnée, étant entendu que le prix ne sera jamais ajusté à la baisse;
- 2.5.2 Construire lui-même les Logements Sociaux et communautaires selon une formule clés en main pour des organismes à but non lucratif ou des coopératives d'habitation désignés par la Direction de l'habitation du SMVTP pour un prix et des conditions respectant les paramètres administratifs, financiers et architecturaux des programmes de subvention aux logements sociaux et communautaires et en autant que l'entrepreneur général choisi par le Promoteur soit acceptable à la Ville;
- 2.5.3 Le prix d'acquisition indiqué à l'article 2.5.1 tient compte du fait que la Société assume la totalité des coûts de décontamination des terrains, de manière à ce qu'ils soient conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et à ses règlements applicables, de même qu'aux critères de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés du MDDEP pour une utilisation résidentielle;
- 2.5.4 Un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation ne sont pas des Promoteurs immobiliers au sens du présent accord.
- 2.6 Conformément aux engagements stipulés à l'article 2.1.2 relativement à la réalisation de 10% de la superficie totale de plancher en Logements Abordables, la Société doit requérir, au moment de la vente de terrains à des Promoteurs immobiliers sélectionnés pour la réalisation du Projet, la remise d'une lettre de garantie bancaire en faveur de la Ville, telle que décrite à la section 10 du présent Accord, dont le montant sera égal au montant obtenu en multipliant par 10 000 \$ le nombre d'unités résultant de la superficie totale de plancher à réaliser en logements abordables divisé par une superficie moyenne par logement abordable établie à 85 mètres carrés. La Société doit aviser la Ville au préalable de telles ventes et cette lettre de garantie doit être déposée à la Ville au moment de la signature de l'acte de cession. Chacun des actes de vente devra inclure une obligation de construire des logements abordables, dont le nombre devra correspondre à 10% de la superficie totale de plancher résidentielle.
- 2.7 Les Promoteurs immobiliers pourront requérir la réduction du montant de leur lettre de garantie bancaire visée à l'article 2.6, telle réduction étant déterminée en multipliant le nombre de logements abordables réalisés par le montant de 10 000 \$, étant entendu que les demandes de réduction ne surviendront pas à des

intervalles plus rapprochés que 12 mois. On entend par « Logement Abordable réalisé » un logement vendu, dont l'acte de vente a été dûment publié au Bureau de la publicité des droits, à un prix conforme à ceux mentionnés à l'article 1, ou un logement loué conformément aux modalités de ce même article.

- 2.8 La garantie bancaire remise par chacun des Promoteurs immobiliers, tel que stipulé à l'article 2.6 et pouvant être réduite selon les modalités décrites à l'article 2.7, demeurera en vigueur jusqu'au moment où la totalité des Logements Abordables projetés sur les terrains acquis aura été réalisée.

SECTION 3 **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

La Société s'engage à faire assumer les obligations suivantes par les Promoteurs immobiliers :

Certification LEED-ND

- 3.1 Déployer ses meilleurs efforts afin d'obtenir pour l'ensemble du Site une certification LEED-ND (Neighbourhood Development);

Gestion des eaux de pluie

- 3.2 Utiliser une partie des eaux de pluie pour l'irrigation des espaces verts sur les dalles jardin et sur les toits, et tenter, dans la mesure du possible, qu'une telle irrigation sur les toits ne se fasse qu'au moyen des eaux de pluie.

Caractéristiques environnementales

- 3.3 Exiger de chaque Promoteur immobilier à qui elle cède un ou des lot(s), qu'il s'engage à :

Certification environnementale

- 3.3.1 déployer ses meilleurs efforts afin d'obtenir une certification LEED Or et Novoclimat pour l'ensemble des bâtiments;
- 3.3.2 privilégier, à condition égale, l'utilisation de matériaux de fabrication locale et autant que possible, des matériaux de certification environnementale;

Gestion de l'énergie

- 3.3.3 construire des bâtiments ayant une performance énergétique supérieure d'au moins 10 % aux normes en vigueur fixées par le Code modèle

national de l'énergie pour les bâtiments (CMNEB), et déployer ses meilleurs efforts afin d'atteindre un ratio de 20 %;

- 3.3.4 privilégier l'utilisation de l'énergie passive et de l'énergie latente;
- 3.3.5 s'assurer que la consommation énergétique des bâtiments provienne d'énergie propre (hydroélectricité) et de sources renouvelables (géothermie, solaire, etc.) dans un pourcentage plus élevé que le gaz naturel, sauf pour les génératrices de secours;
- 3.3.6 privilégier l'utilisation d'appareils d'éclairage à haute performance et l'exploitation de la lumière naturelle;
- 3.3.7 privilégier les appareils électroménagers dans les logements qui sont certifiés Energy Star lorsque le Promoteur immobilier en assure la fourniture;

Gestion de l'eau

- 3.3.8 favoriser la conception des bâtiments dont la consommation d'eau est réduite de 20 % en utilisant des appareils performants, tel que prescrit par la certification LEED-NC;

Verdissement et réduction des îlots de chaleur urbaine

- 3.3.9 favoriser la végétalisation de tout espace non bâti sur les toits des constructions, des basilières, des dalles jardins au niveau 8 mètres (n-8) de tous les lots des Îlots Est et Ouest;
- 3.3.10 privilégier l'utilisation de toits et de murs extérieurs réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse;
- 3.3.11 utiliser des espèces végétales et arboricoles adaptées au milieu et dont l'entretien n'exige pas l'usage de pesticides;

Nuisance sonore et qualité de l'air

- 3.3.12 déployer ses meilleurs efforts dans la conception architecturale et urbaine afin de prévenir et d'atténuer le bruit (source fixe comme climatiseur individuel ou thermopompe, source mobile comme circulation automobile, etc.) et notamment :

- favoriser la conception des constructions de manière à limiter la propagation du bruit, notamment dans les logements, les cours et les terrasses résidentielles;
- utiliser des éléments naturels comme la végétation en hauteur, l'eau en mouvement (fontaine) pour avoir un effet de masque sur le bruit de fond afin d'obtenir une amélioration de la qualité sonore dans les espaces publics;
- choisir des matériaux en façade d'une performance acoustique efficace afin d'augmenter le niveau d'isolement extérieur dans les immeubles; et
- porter une attention particulière aux équipements et aux espaces techniques;

Gestion des sols contaminés

3.3.13 réaliser le projet conformément aux lois et règlements en vigueur, notamment et sans s'y restreindre : à la section IV.2.1 LQE, au RPRT, au *Règlement sur le stockage et les centres de transfert des sols contaminés* (« RSCTSC ») et à la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains du MDDEP;

Gestion des matières résiduelles

3.3.14 concevoir les bâtiments avec des espaces intérieurs d'entreposage réservés et accessibles pour faciliter les différentes collectes mécanisées des matières résiduelles étant entendu que la Ville s'engage à déployer ses meilleurs efforts afin de proposer pour le site des contenants appropriés pour le dépôt des ordures ménagères, des articles recyclables, des feuilles et des résidus de jardinage et des heures de dépôt préalables des matières à collecter;

Équipements reliés aux réseaux de câblodistribution, de distribution d'énergie électrique et de téléphonie

3.3.15 concevoir les raccords et espaces de services pour les réseaux de câblodistribution, de distribution d'énergie électrique et de téléphonie intégrés à l'architecture afin d'en réduire l'impact visuel. Les postes de transformation électrique hors réseau devront être en chambre annexe ou

en chambre de transformation enfouie. Les postes sur socle ne seront pas acceptés.

SECTION 4 **TRANSPORT**

La Société s'engage à :

Centre de gestion des déplacements

- 4.1 intervenir, au moins un an avant l'arrivée des premiers résidants du Projet et pour une période de dix (10) ans, sous réserve que les conditions financières soient acceptables à la Ville et à la Société, à une entente avec un centre de gestion des déplacements reconnu par la Ville, cofinancé à parts égales par la Ville et la Société, pour mettre en place les mesures du Plan de gestion des déplacements décrites plus bas aux articles 4.2, 4.3 et 4.5 afin de favoriser l'usage du transport en commun et des transports actifs par les personnes qui proviennent ou se destinent sur le site du Projet et faire un suivi annuel de l'efficacité de ces mesures;

Service d'autopartage

- 4.2 faire des démarches auprès d'organismes offrant un service d'autopartage afin de les encourager à offrir un service au sein du Projet;

Vélos

- 4.3 prévoir dans la planification du Projet, de concert avec la Ville, un emplacement sur le domaine public pour mettre à la disposition de la population un service de vélos en libre-service;

Piétons

- 4.4 prévoir sur le domaine public, de concert avec la Ville :
- l'aménagement de traverses pour piétons sécuritaires aux principales intersections par une utilisation adéquate du marquage, du traitement de sol de la signalisation;
 - des aménagements appropriés afin d'orienter et diriger les piétons aux endroits sécuritaires pour traverser les rues; et
 - un niveau d'éclairage requis afin d'assurer la sécurité le soir dans tous les espaces publics du Projet (trottoirs, rues, allées piétonnières).

- 4.5 exiger de chaque Promoteur immobilier à qui elle cède un ou des Lot(s) qu'il s'engage à :

Vélo

- 4.5.1 privilégier l'aménagement de stationnements pour vélos, de casiers et de douches aux principaux pôles d'emplois du Projet;
- 4.5.2 prévoir un emplacement pour mettre à la disposition de la population un service de vélos en libre-service spécifique au site ou intégré au réseau de vélos publics mis en place par la Ville;

Transport en commun

- 4.5.3 remettre aux nouveaux résidants une trousse de mobilité fournie par la (les) société(s) de transport, afin de promouvoir l'usage du transport en commun et des transports actifs;
- 4.5.4 favoriser l'octroi par tout employeur d'une subvention de 50 % du coût des cartes mensuelles de transport en commun aux nouveaux travailleurs dont la principale place de travail se situe à l'intérieur du Projet et ce, pour une période de six (6) mois;
- 4.5.5 offrir une subvention de 50 % du coût d'une carte mensuelle de transports en commun durant les six premiers mois pour chaque nouveau logement loué ou vendu et non pourvu d'une place de stationnement;

Stationnement

- 4.5.6 réserver des espaces de stationnement desservant des usages non résidentiels au covoiturage, à l'auto-partage, aux microvoitures et aux véhicules éco-énergétiques selon les besoins;
- 4.5.7 séparer le prix du stationnement du coût de vente ou de location des logements;
- 4.5.8 tarifier, à leur choix, en tout ou en partie les unités de stationnement desservant les usages résidentiels et non résidentiels.

SECTION 5 **AUTRES ENGAGEMENTS**

SÉCURITÉ INCENDIE ET SÉCURITÉ CIVILE

La Société s'engage à exiger de chaque Promoteur immobilier et d'un organisme à but non lucratif ou d'une coopérative d'habitation désigné par la Direction de l'habitation du SMVTP à qui elle cède un ou des Lot(s), que ceux-ci s'engagent à :

- 5.1 convenir, avant de compléter les plans et devis d'un bâtiment, avec la Direction de la planification stratégique du Service des incendies de Montréal d'une rencontre afin de prévenir les situations à risque pour le public;
- 5.2 construire les bâtiments selon les exigences sismiques du Code national du bâtiment en vigueur;
- 5.3 climatiser les espaces communs (excluant les corridors et sorties de secours) des bâtiments ou parties de bâtiments prévus pour loger des personnes âgées.

SECTION 6 **OBLIGATION DE CONSTRUIRE**

- 6.1 En conformité avec les lois et règlements en vigueur, tout Promoteur qui aura acquis de la Société un Lot, s'engagera à débiter la construction sur ledit Lot dans les vingt-quatre (24) mois de la date de son acquisition .
- 6.2 Aux fins des présentes, l'expression « débiter la construction » signifie que la construction en béton des fondations du dernier sous-sol d'une partie ou de la totalité du lot a été mise en chantier.
- 6.3 Toutefois, l'obligation de construire prévue ci-dessus sera prolongée en cas de force majeure étant définie comme tout événement hors du contrôle d'un Promoteur l'empêchant de commencer la construction à l'intérieur du délai prévu, incluant, sans limitation, les conditions économiques du marché immobilier, les conditions des marchés financiers pouvant influencer la disponibilité de fonds à des taux et conditions raisonnables pour le financement de projets immobiliers et le marché de la location d'espaces résidentiels et commerciaux.

SECTION 7 **AMÉNAGEMENT DES PARCS ET DES PLACES PUBLIQUES**

- 7.1 La Société devra acquitter les frais de parcs, tel que prévu au *Règlement sur les opérations cadastrales* (R. R. V. M., chapitre O-1). Ces frais de parcs seront notamment acquittés par la cession de propriétés superficielles, selon les modalités à convenir.

- 7.2 La Ville procède aux travaux d'aménagement des parcs et places publiques et en acquitte la totalité des coûts, y compris les coûts des études préliminaires et de la préparation des plans et devis.

SECTION 8

CONCERTATION, DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET EMPLOI

- 8.1 La Société et la Ville s'engagent à maintenir un comité de concertation afin que le processus de concertation et de communication prévalant actuellement entre leurs services respectifs, incluant l'Arrondissement, se perpétue pendant toute la phase de développement et de réalisation du Projet. La Société exigera de chaque Promoteur immobilier qu'il participe à ce comité.
- 8.2 La Société s'engage à déployer ses meilleurs efforts afin d'accueillir, dans le quartier, un centre de la petite enfance afin de répondre aux besoins des résidents et des travailleurs.
- 8.3 La Société s'engage à déployer ses meilleurs efforts afin de collaborer avec le Centre de santé et de services sociaux local afin d'étudier les besoins et de favoriser l'implantation d'un point de service ou d'une clinique médicale dans le quartier.

SECTION 9

ÉTAPES DE RÉALISATION DU PROJET

La Société s'engage à déployer ses meilleurs efforts :

- 9.1 pour vendre le premier lot du Projet dans un délai de trente-six (36) mois suivant la signature du présent Accord;
- 9.2 pour vendre le dernier lot du Projet avant la fin de 2025.

SECTION 10

GARANTIE BANCAIRE

- 10.1 Toute lettre de garantie bancaire que chacun des Promoteurs immobiliers doit remettre à la Ville, en faveur de cette dernière, doit être émise par une institution financière dûment autorisée, être irrévocable et encaissable sur le territoire de la Ville de Montréal à première demande, nonobstant tout litige entre les parties.

- 10.2 Telle lettre de garantie bancaire doit également stipuler que la Ville peut encaisser le montant de la lettre de garantie bancaire à chaque fois que le Promoteur immobilier est en défaut de respecter les engagements auxquels il souscrit et pour lesquels il a remis une lettre de garantie bancaire.
- 10.3 Dans l'éventualité où le Promoteur immobilier omet de remettre à la Ville, au moins trente (30) jours avant la date d'expiration d'une lettre de garantie bancaire fournie conformément aux présentes, une nouvelle lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle rencontrant les exigences ci-avant mentionnées, la Ville pourra encaisser la lettre de garantie bancaire en sa possession et garantissant l'engagement pour lequel le Promoteur immobilier est en défaut.

SECTION 11 **CESSION DE DROITS**

- 11.1 La vente des Lots par la Société à des Promoteurs ne nécessite pas le consentement de la Ville. Lorsque la Société vend un ou des Lots, elle doit exiger du Promoteur immobilier qui en fait l'acquisition qu'il s'engage, envers la Ville, à respecter toutes et chacune des Obligations de la Société ainsi que toutes et chacune des obligations que la Société s'est engagée à exiger de chaque Promoteur immobilier, pour chacun des Lots acquis, incluant l'article 11.3 ci-dessous (ci-après le « contrat de cession »). La Société cède aussi à ce Promoteur immobilier tous les droits contenus aux présentes qui se rapportent aux Obligations de la Société ainsi assumées.
- 11.2 Nonobstant toute cession à un Promoteur immobilier, la Société demeure responsable des Obligations de la Société qui n'ont pas été assumées par le Promoteur immobilier. La Société sera, dès le jour où tel contrat de cession aura été dûment signé par les parties concernées, automatiquement déchargée de toute responsabilité eu égard aux obligations qui auront été ainsi assumées par le Promoteur immobilier cessionnaire, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir quelque formalité que ce soit, sauf de fournir au SMVTP (i) une copie du contrat de cession dûment signé et (ii) la lettre de garantie bancaire décrite à l'article 2.6 si une lettre de garantie bancaire est exigée à l'égard du Lot acquis par ce Promoteur immobilier.
- 11.3 Les paragraphes 11.1 et 11.2 s'appliquent à toute vente de Lot(s) par un Promoteur à un autre Promoteur.
- 11.4 Si la Société vend l'ensemble du Site à un tiers, ce dernier doit s'engager, envers la Ville, à respecter toutes et chacune des Obligations de la Société et se faire céder tous les droits en vertu du présent Accord comme si ce tiers en était le signataire en lieu et place de la Société. Dans un tel cas, il est convenu que la Société sera, dès le jour où tel contrat de cession aura été dûment signé par les

parties concernées, automatiquement dérogée de toute responsabilité eu égard au présent Accord, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir quelque formalité que ce soit, sauf de fournir au SMVTP (i) une copie du contrat en vertu duquel le Promoteur immobilier cessionnaire s'est engagé à respecter les Obligations de la Société et (ii) la lettre de garantie bancaire décrite à l'article 2.6.

- 11.5 La Société s'engage à ne signer aucun acte de cession en faveur d'un Promoteur immobilier à moins que le Promoteur immobilier ne remette à la Ville, au moment de la signature de l'acte de cession, la lettre de garantie bancaire décrite à l'article 2.6 du présent Accord si la lettre de garantie est exigée à l'égard du lot acquis par le Promoteur immobilier. De plus, si la Société décide de mettre en vente les Lots par voie d'appel d'offres publiques ou autrement, elle s'engage à ce que tout document d'appel d'offres ou de propositions reproduise les parties pertinentes du présent Accord.

SECTION 12 **CONDITIONS GÉNÉRALES**

AVIS ET ÉLECTION DE DOMICILE

- 12.1 Tout avis ou document à être donné ou transmis, relativement aux présentes, est suffisant s'il est consigné dans un écrit et expédié par un mode de communication qui permet à la partie expéditrice de prouver sa livraison au destinataire à l'adresse indiquée ci-dessous :

La Ville : à l'attention du Directeur général adjoint du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, au 303, rue Notre-Dame Est, bureau 6A-26, en la Ville de Montréal, province de Québec, H2Y 3Y8, avec une copie conforme à l'attention de la Directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement, au 888, boulevard de Maisonneuve Est, Montréal, Province de Québec, H2L 4S8;

La Société : à l'attention de Madame Maryse Bertrand, vice-présidente, au 1400 boulevard René-Lévesque Est, Montréal, Province de Québec, H2L 2M2.

RÉGLEMENTATION APPLICABLE

- 12.2 Le présent accord de développement est conclu sous réserve de toute réglementation, notamment municipale, qui pourrait s'appliquer à l'égard du Projet et par conséquent, la conclusion des présentes ne peut être interprétée de quelque manière que ce soit comme une reconnaissance de la Ville à ne pas invoquer l'application d'une telle réglementation ou modifier sa propre réglementation.

INVALIDITÉ PARTIELLE

- 200
- 12.3 Si une disposition de l'Accord était déclarée illégale ou non exécutoire par un tribunal, cette disposition sera réputée distincte du reste de l'Accord qui demeurera valide et exécutoire entre les parties, ces dernières s'engageant à négocier de bonne foi pour tenter de convenir, dans la mesure du possible, d'une disposition de remplacement.

INTERPRÉTATION


- 12.4 Advenant des modifications à la *Loi sur la radiodiffusion* qui entraînent des changements significatifs au mandat de la Société, une coupure significative du crédit parlementaire accordé à la Société ou toute autre décision gouvernementale ou événement hors du contrôle de la Société qui affecte substantiellement sa capacité d'exécuter la présente, les parties conviennent d'examiner les conséquences de ces changements ou événements sur la relation entre les parties et de négocier entre elles de bonne foi tout ajustement rendu nécessaire par ces modifications.
- 12.5 Considérant que la Société est une société fédérale mandataire du Chef du Canada, rien aux présentes ne peut être interprété comme une renonciation par la Société aux privilèges et immunités dont elle jouit à ce titre, étant entendu que rien aux présentes ne peut non plus être interprété comme un acquiescement de la Ville à l'effet que la Société jouit de tels privilèges ou immunités dans le cadre du présent Accord.

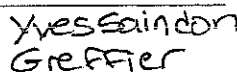
EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ À MONTRÉAL,

Le 19^e jour de OCTOBRE..... 2009

VILLE DE MONTRÉAL

Par :


Colette Fraser
Greffière adjointe


Yves Saindon
Greffier

Le 21^e jour de Septembre..... 2009

CANADIAN BROADCASTING
CORPORATION / SOCIÉTÉ RADIO-
CANADA

Par : Maryse Bertrand
Maryse Bertrand
Vice-présidente, Services immobiliers
Services Juridiques et Avocat-Conseil

Et

Par : Pierre Nollet
Pierre Nollet
Vice-président, Secrétaire Général et
Chef de la direction Juridique

Cet accord de développement a été approuvé le 21 septembre 2009.
(Résolution CM09 0838)

LISTE DES ANNEXES

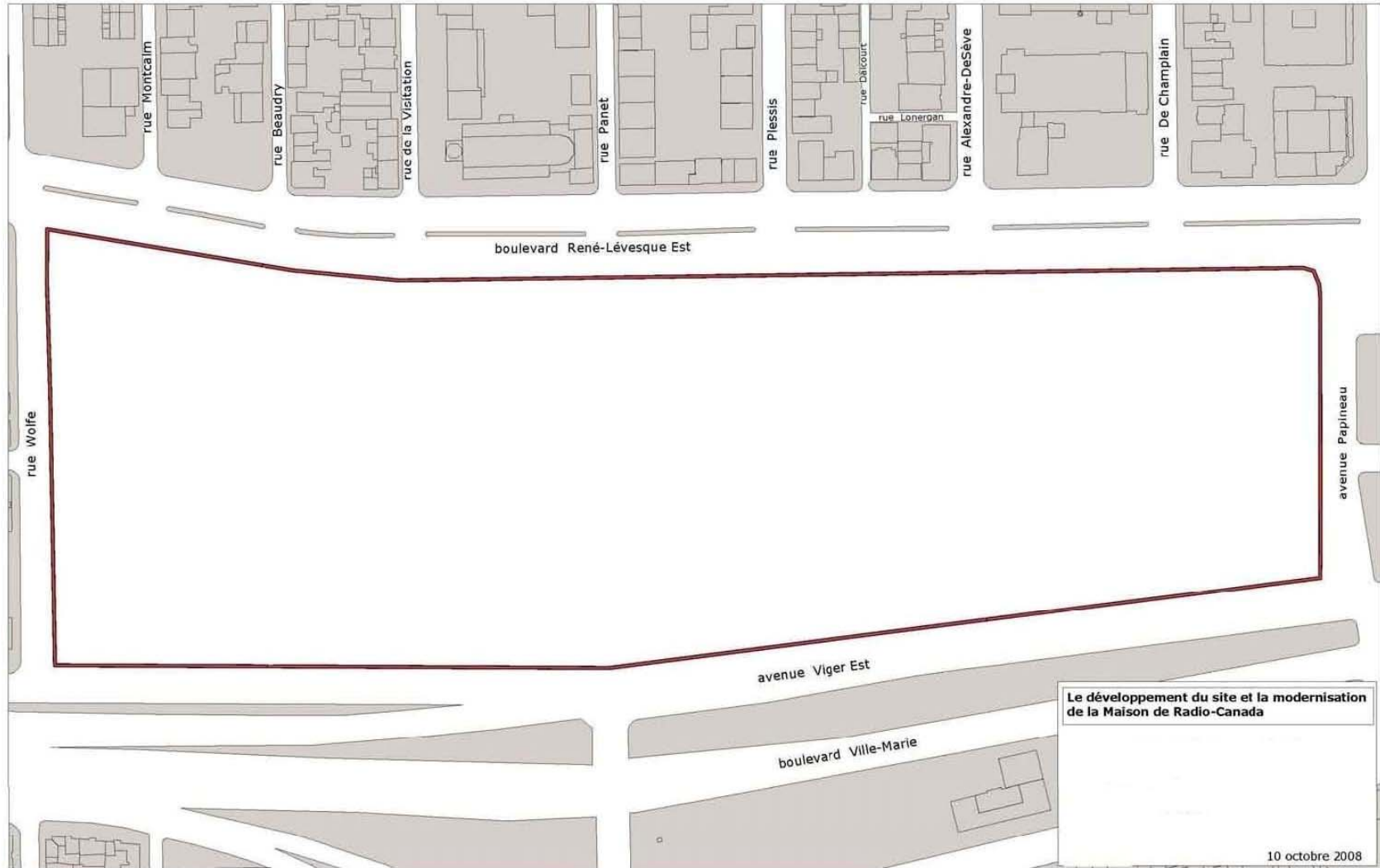
Annexe « 1 » Le Site

Annexe « 2 » Plan directeur

Annexe « 3 » Plan de subdivision cadastrale

Annexe «4» Lots de développement

Annexe 1 – Le site



ANNEXE 2



LE DÉVELOPPEMENT DU SITE ET LA MODERNISATION DE LA MAISON DE RADIO-CANADA

Plan directeur déposé pour appuyer la demande d'approbation d'un projet particulier en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

DAOUST LESTAGE
architecture
design urbain

Novembre 2007

ANNEXE 2



1970/73, la Maison de Radio-Canada, œuvre de l'architecte suédois Tore Björnstad

LE DÉVELOPPEMENT DU SITE ET LA MODERNISATION DE LA MAISON DE RADIO-CANADA

Plan directeur déposé pour appuyer la demande d'approbation d'un projet particulier en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

DAOUST LESTAGE

architecture
design urbain

Novembre 2007

ANNEXE 2

Plan directeur



le contexte actuel - rues et espaces publics du secteur

ANNEXE 2

TABLE DES MATIÈRES

1- Analyse du contexte urbain	2	7- Les infrastructures	40
1.1 Contexte historique	2	7.1 Sur le site	40
1.2 Le site dans son environnement urbain	2	7.2 Hors site	40
1.3 Contexte réglementaire	6	7.3 Mécanisme de financement des infrastructures	41
1.4 Potentiels du site et du projet	6		
2- Le projet	10	8- Les retombées	43
2.1 Historique du projet	10	9- Annexes - études techniques	44
2.2 La démarche de consultation	11	9.1 Étude de déplacement	44
2.3 Les grands objectifs	11	9.2 Étude d'impact éolien	44
2.4 L'approche conceptuelle	13	9.3 Étude d'ensoleillement	44
3- Le réaménagement du site	15		
3.1 Les lots	15		
3.2 La trame des rues et la nouvelle topographie	17		
3.3 Les espaces publics	19		
3.4 La perméabilité du site	19		
4- Le développement projeté	21		
4.1 Hauteurs, densités, marge de recul	21		
4.2 Volumétrie en périmètre du site	22		
4.3 Volumétrie au cœur du site	23		
4.4 Affectations	23		
4.5 Stationnement pour automobiles et vélos	24		
4.6 Structure paysagère	25		
4.7 Critères de design	26		
4.8 Mise en œuvre	26		
4.9 Articulation du domaine public	26		
4.10 Le caractère montréalais du plan directeur	29		
5- La modernisation de la Maison de Radio-Canada	30		
6- L'accessibilité et les déplacements	38		
6.1 Transport collectif	38		
6.2 Voies cyclables	38		
6.3 Circulation automobile	38		

ANNEXE 2

1- ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

1.1 Contexte historique¹

Le Centre-Sud, qui fait aujourd'hui partie de l'arrondissement de Ville-Marie, s'est développé à partir du faubourg Québec, devenu faubourg Sainte-Marie. Certaines parties de ce vaste secteur ont parfois été désignées sous le nom de «quartier Sainte-Marie», «quartier Saint-Jacques», «Faubourg à m'lasse» puis, plus récemment, «Cité des ondes» et «Village gai».

Jusqu'au milieu du XX^e siècle, le Centre-Sud fut un quartier essentiellement industriel et ouvrier. Le port, l'industrie ferroviaire, la brasserie Molson et, plus à l'est, la McDonald Tobacco, comptaient parmi les principaux employeurs locaux. Les familles bourgeoises établies au bord de l'eau avaient progressivement quitté le quartier depuis la fin du XIX^e siècle.

Le tramway, à cheval puis électrique (1900), favorisa le développement commercial de la rue Sainte-Catherine, où s'est établi en 1882 le «magasin du peuple» : Dupuis et frères.

Au cours du siècle dernier cependant, quatre grandes interventions de «rénovation urbaine» ont littéralement métamorphosé le cadre physique du quartier :

- la construction du pont Jacques-Cartier, dans les années 1920, s'est soldée par la disparition de quelque 400 logements;
- la transformation de la rue Dorchester en boulevard urbain en 1955 (aujourd'hui boulevard René-Lévesque) a éliminé 750 logements;
- la construction de la Maison de Radio-Canada, entre 1963 et 1973, a provoqué l'expropriation, par la Ville de Montréal, et la démolition de 262 immeubles, totalisant 778 logements;
- enfin, le creusement de l'autoroute Ville-Marie, en 1982, a fait disparaître 250 logements.

Ces interventions, réalisées dans un contexte de désindustrialisation (relocalisation, redéploiement, fermetures d'ateliers et d'usines entre 1955 et 1965), ont dépeuplé le quartier, en ont profondément modifié les caractéristiques sociales et l'ont physiquement détruit, rompant la trame urbaine et créant des chaussées surdimensionnées bordées de terrains vacants.

C'est notamment le cas du site de la Maison de Radio-Canada, inaugurée en décembre 1973 : moins de la moitié de la superficie est bâtie et le site, qui borde sans pour autant

l'encadrer un boulevard René-Lévesque au gabarit autoroutier, rompt la continuité des voies est-ouest (rue de La Gauchetière), et nord-sud (Montcalm, Beaudry, de la Visitation, Panet, Plessis, Alexandre-de-Sève, Champlain).

Dès les années 1960, dans la perspective de l'installation de Radio-Canada dans le secteur, l'Administration municipale et les milieux d'affaires francophones avaient exprimé le souhait de voir s'y développer un pôle d'entreprises associées à la radiotélévision et aux télécommunications. Le projet de la **Cité des Ondes** s'est depuis partiellement concrétisé, avec l'implantation de TVA dès ses débuts, de Télé-Québec en 1968, de TQS et d'autres entreprises à l'intersection du boulevard René-Lévesque et de la rue Papineau.

Ce n'est que depuis les années 1980 qu'a commencé à se constituer, dans le secteur résidentiel et commercial situé au nord de Radio-Canada (quartier Saint-Jacques) ce que l'on appelle aujourd'hui le Village gai, majoritairement peuplé de gens vivant seuls. Cette nouvelle occupation du territoire s'est traduite par une certaine revitalisation; les membres de la communauté se sont notamment dotés d'une chambre de commerce qui peut s'appuyer sur un réseau de plus de 200 entrepreneurs, cadres, professionnels et travailleurs autonomes. La Ville de Montréal a reconnu le secteur, l'un des plus importants quartiers gais au monde, comme pôle touristique, en 1999.

Aujourd'hui, la Maison de Radio-Canada, premier centre de production radiotélévisuelle au Canada, est un moteur économique pour tout le secteur, avec ses quelque 3 700 emplois et d'importantes commandes aux entreprises de production de la région métropolitaine.

La Maison de Radio-Canada occupe une superficie de 1,3 million de pieds carrés et opère 24 heures par jour, 365 jours par année.



Le contexte - une vue spectaculaire du pont Jacques-Cartier



Le contexte - vue des bâtiments industriels de la brasserie Molson



Le contexte - trois référentiels forts: le clocher, le pont et la tour

1.2 Le site dans son environnement urbain

Outre l'interruption de la trame urbaine, décrite plus haut, le site de Radio-Canada se caractérise par le **caractère distinct de chacune de ses interfaces** :

- au sud, il est bordé par la rue Viger, voie rapide est-ouest, surplombée par la reprise de la rue Panet, en viaduc jusqu'à la rue Notre-Dame;
- au nord, il est séparé, par le boulevard René-Lévesque, d'un secteur résidentiel intéressant et relativement homogène, comportant notamment un espace vert

ANNEXE 2

(le parc Charles-S.-Campbell) et deux églises (Sainte-Brigide, Saint-Pierre-Apôtre) dont la seconde est classée et fait partie d'un ensemble d'intérêt patrimonial, qui joue aussi un rôle communautaire important;

- à l'est, il donne sur le square Papineau, un petit espace vert qui sert aujourd'hui de terre-plein entre les voies nord et sud de la rue Papineau, et sur la reprise de la rue de La Gauchetière;

- à l'ouest, il longe la rue Wolfe, à sens unique vers le nord, et un quartier encore déstructuré mais qui connaît cependant un certain développement résidentiel.



Le contexte - les grands espaces publics significatifs

L'accessibilité au site et à partir du site est excellente en automobile :

- à l'échelle locale, par des voies surdimensionnées, incluant le boulevard René-Lévesque, la rue Viger, les rues Saint-Antoine et Notre-Dame, la rue Papineau;



Une accessibilité accrue au plan régional



Une accessibilité accrue au plan local



Accessibilité par transport en commun

- et à l'échelle régionale, par l'autoroute Ville-Marie, le pont Jacques-Cartier et la rue Notre-Dame.

Le boulevard René-Lévesque desservi par un trajet d'autobus, par une piste cyclable et le site est à distance de marche de quatre stations de métro (Champ-de-Mars, Berri-UQAM, Beaudry, Papineau) dont la plus proche (Beaudry) se trouve à **260 mètres à peine** (environ 3 à 5 minutes de marche). On ne peut pas dire pour autant que le site est desservi de façon optimale par les réseaux de transport collectif.

Le site se trouve à environ 16 à 20 minutes de marche de la Place Ville-Marie, à 1,6 kilomètre. Cependant, les parcours piétonniers aux abords du site et vers le centre-ville sont de piètre qualité.

L'élévation de la tour de Radio-Canada offre des **vues remarquables** du pont Jacques-Cartier à l'est, des bâtiments industriels de la Molson et du fleuve Saint-Laurent au sud, des églises Saint-Pierre-Apôtre et Sainte-Brigide et du Village gai au nord, et du centre-ville et du site du CHUM (Centre hospitalier universitaire de Montréal) à l'ouest.

À l'inverse, la tour constitue un **point de repère dans le paysage**



Vue panoramique de la tour vers l'est



Vue panoramique de la tour vers l'ouest



Vue panoramique de la tour vers le nord

urbain montréalais; on la voit notamment depuis le pont Jacques-Cartier et les rues voisines. Avec la structure du pont Jacques-Cartier et le clocher de Saint-Pierre-Apôtre, elle forme un **réseau de références visuelles** qui identifie le quartier.



Vue panoramique vers l'est depuis le pont Jacques-Cartier



Rue de La Gauchetière

Rue Panet

ANNEXE 2



Vue panoramique vers l'est, du pont Jacques-Cartier



Vue vers le sud du Square Papineau



Le site de la MRC, un méga-îlot

Le site se trouve au cœur d'un environnement urbain relativement pauvre en espaces publics : mis à part le petit square Papineau et le parc Charles-S.-Campbell, déjà évoqués, il faut s'éloigner pour trouver des espaces verts de quelque importance : le square Viger à 500 mètres (5 à 7 minutes de marche), le Champ de Mars, le square Émilie-Gamelin, le parc de l'île Sainte-Hélène, qui n'ont pas forcément vocation de desserte locale.

L'environnement du site est multifonctionnel et comporte quelques pôles de développement :



Affectation du sol - habitation



Affectation du sol - immeubles à bureaux

- résidentiel au Faubourg Québec et en bordure sud du boulevard René-Lévesque (à l'ouest de la rue Amherst), en plus de la concentration existante au nord du site (quartier Saint-Jacques);

- de bureau sur le boulevard René-Lévesque, à l'est et à l'ouest du site, avec notamment plusieurs entreprises de radiodiffusion et de télécommunication;



Affectation du sol - grands équipements institutionnels

- institutionnel entre l'avenue Viger et le boulevard René-Lévesque, à l'ouest du site, avec le CHSLD Jacques-Viger qui fermera bientôt ses portes, le futur CHUM, prévu à 500 mètres à peine du site (4 à 5 minutes de marche), la Grande Bibliothèque et l'UQAM;

- commercial et résidentiel avec le projet du Château Viger, à 380 mètres du site (4 minutes de marche);

- industriel, avec la présence, au sud du site, des édifices de la brasserie Molson.

Les axes commerciaux les plus proches se trouvent rues Sainte-Catherine, Saint-Denis et Amherst; quant au boulevard René-Lévesque et aux rues Wolfe et Papineau, ils comptent quelques commerces qui desservent notamment la clientèle actuelle du site (employés et visiteurs de Radio-Canada).



Affectation du sol - immeubles commerciaux



Affectation du sol - immeubles industriels

Signalons enfin la présence dans le secteur d'un monument historique classé, la Maison Marguerite-Hay (1853), située au 511-513 Montcalm dans l'arrondissement de Ville-Marie, dont l'aire de protection touche l'angle sud-ouest du site.

ANNEXE 2



Synthèse des éléments importants du contexte

ANNEXE 2



Affectation du sol - potentiel de développement immobilier



Affectation du sol - synthèse

1.3 Contexte réglementaire

Dans le nouveau **Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal** (2005), on lit qu'«Aux abords de la Maison de Radio-Canada et du pont Jacques-Cartier, de nombreux terrains vacants offrent la possibilité d'accueillir des bâtiments à usages mixtes dont l'architecture contribuera à rehausser l'image du secteur. Celui-ci bénéficierait aussi du réaménagement du square Papineau, qui se réduit actuellement à un terreplein sur l'avenue du même nom.»²

Sur un plan plus technique, les **documents d'arrondissement du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal** prescrivent :

- des **limites de hauteurs** de 44 mètres pour le lot de Radio-Canada;
- une **affectation au sol mixte** pour la majeure partie du site, et résidentielle pour la portion comprise entre les rues Beaudry et Wolfe.

La synthèse des orientations pan-montréalaises du Plan d'urbanisme

désigne les extrémités ouest (rue Beaudry à Wolfe) et est (rue Alexandre-de-Sève à Papineau) du site comme propices à une intensification des activités résidentielles.

Enfin, le site de Radio-Canada, désigné comme «à transformer ou à construire», fait l'objet de prescriptions en matière de **densités de construction** :

- «bâti de trois étages hors sol ou plus, taux d'implantation moyen ou élevé, coefficient d'occupation du sol maximal de 0,0».³

Selon le **chapitre d'arrondissement Ville-Marie du Plan d'urbanisme** (non encore adopté) :

«Le site de la Maison de Radio-Canada marque une rupture importante dans le cadre bâti et la trame urbaine environnants. Il est d'ailleurs largement sous-utilisé, le quart de sa superficie, soit plus de trois hectares, étant utilisé à des fins de stationnement extérieur. Son potentiel de développement immobilier est exceptionnel et offre la possibilité de mettre en valeur, et de requalifier, le boulevard René-Lévesque Est, dont l'encadrement est actuellement déficient.» (En fait, c'est environ 40 % de la superficie qui est utilisée à des fins de stationnement.)

Le chapitre d'arrondissement formule aussi des **balises d'aménagement**, au nombre desquelles on retiendra :

«4 Élaborer des paramètres d'aménagement du site de Radio-Canada, et de design des bâtiments, propres à favoriser une bonne intégration urbaine, en tenant compte des orientations suivantes :

- privilégier une dominante résidentielle et prévoir l'intégration de logements communautaires;
- inclure de nouveaux espaces verts et favoriser le verdissement des propriétés publiques et privées;
- éliminer les stationnements de surface visibles de la voie publique;
- poursuivre la trame de rues et le tissu urbain avoisinants.

5 Atténuer le caractère autoroutier du boulevard René-Lévesque Est dans le cadre d'une stratégie d'aménagement visant à en faire une entrée prestigieuse au Centre (favoriser un cadre bâti plus fort, de même que sur les avenues Viger et Papineau, tout en protégeant le bâti de faible hauteur implanté aux abords du boulevard). [...]

7 Mettre en valeur les bâtiments à caractère patrimonial.» (p. 56)⁴

L'**article 89** de la *Charte de la Ville de Montréal*, en vertu duquel le présent plan directeur de Radio-Canada est soumis aux autorités municipales, donne notamment au conseil de la ville le pouvoir de permettre, par règlement, «malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet relatif : à un équipement collectif ou institutionnel, tel un équipement culturel, [...] ou à un établissement résidentiel, commercial ou industriel [...] dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m² [...]».

Le règlement adopté par le conseil de la ville «ne peut contenir que les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet. Il a pour effet de modifier tout règlement en vigueur adopté par le conseil d'arrondissement, dans la mesure qu'il doit prévoir de manière précise et spécifique.»

«Le projet d'un règlement visé au premier alinéa de l'article 89 doit faire l'objet d'une consultation publique effectuée par l'Office de consultation publique de Montréal, qui doit à cette fin tenir des audiences publiques et rendre compte de cette consultation au moyen d'un rapport dans lequel elle [sic] peut faire toute recommandation.»⁵

1.4 Potentiels du site et du projet

Compte tenu du bâti existant, le site offre un **excellent potentiel de retissage urbain**, tant dans l'axe est-ouest (rue de La Gauchetière) que dans l'axe nord-sud (rues Montcalm, Beaudry, de la Visitation, Panet, Plessis, Alexandre-de-Sève et Champlain), ce qui pourrait constituer un déterminant majeur de l'implantation et de la géométrie des développements immobiliers.

À cet égard, il est essentiel de préciser que le **potentiel de développement du site de Radio-Canada est très important**. La superficie totale du site est de 97 597 mètres carrés (1 050 525 pieds carrés) et le coefficient d'occupation du sol maximal autorisé est de 0, soit, une fois déduits les 133 185 mètres carrés (1 433 591 pieds carrés) déjà construits, un **potentiel théorique** de 452 397 mètres carrés (4 869 560 pieds carrés).

Par ailleurs, situé au point de rencontre de grands axes de déplacement, le site offre d'intéressantes perspectives de **raccordement à des réseaux ou de mise en valeur de réseaux existants ou projetés** dans le cadre du *Plan de transport de Montréal*.

ANNEXE 2



Superficies des parcelles de développement

ANNEXE 2

Plan directeur

8

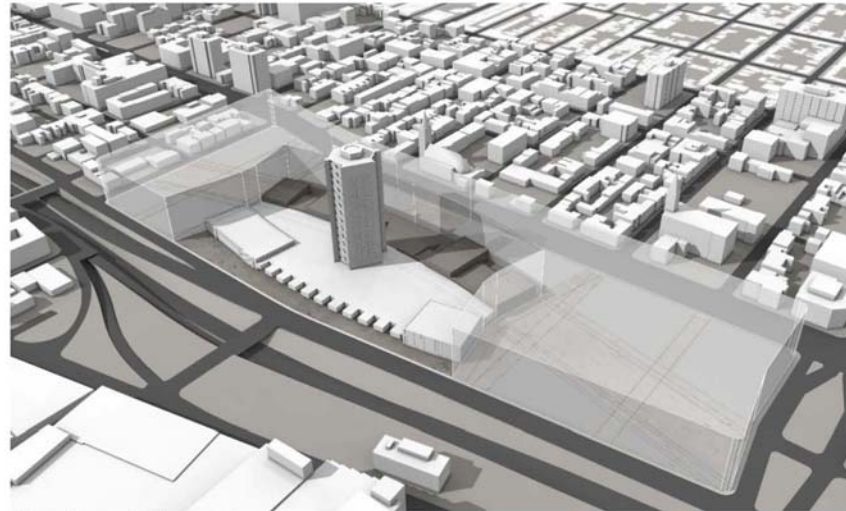


La densité de construction

ANNEXE 2

Sur le plan urbanistique, le développement du site permettrait de **consolider** ce qui deviendra, avec l'implantation du CHUM et le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie, **la porte Est du centre-ville de Montréal**, en y créant une nouvelle concentration résidentielle, en y augmentant le nombre d'emplois, en y stimulant l'activité commerciale et en favorisant le renforcement ou l'extension des réseaux d'infrastructures et de services publics.

Enfin, dans la mesure où **la modernisation de la Maison de Radio-Canada est étroitement liée au projet de développement de son site**, ce projet s'inscrit parfaitement dans la perspective de la *Stratégie de développement économique de la Ville de Montréal*, qui affiche comme orientation stratégique de «stimuler le renforcement du savoir, de l'innovation et du dynamisme des grappes industrielles», se donne pour priorité d'«accélérer le développement des grappes industrielles» et inscrit à son plan d'action de «soutenir la croissance des technologies de l'information et des communications (TIC)».⁶



Volumétrie schématique de la densité maximale permise



Les grands espaces publics significatifs



Les grands espaces publics significatifs

ANNEXE 2

2- LE PROJET

2.1 Historique du projet

Le projet visant à redévelopper le site de Radio-Canada trouve son origine dans l'analyse faite par la Division immobilière de la société d'État :

- Les installations datant de 1973, considérées comme novatrices à l'époque de leur construction, ont vieilli et ne conviennent plus aux besoins prévisibles de l'entreprise et de son personnel; à titre d'exemple, la tour, qui occupe 20% de l'espace total de Radio-Canada, pose un défi comme espace à bureau pour les besoins internes, notamment en raison de sa faible superficie utilisable par étage (environ 8 000 pieds carrés);
- des investissements importants seront requis pour la simple remise aux normes d'une grande partie des installations de la Société (tour, basilaire et sous-sol) et, plus encore, pour leur adaptation aux besoins à long terme de l'entreprise et de son personnel; à titre d'exemple, la tour a toujours sa fenestration d'origine, en verre simple;
- Le site est construit à moins de 50%; toute la surface résiduelle est actuellement utilisée à des fins de stationnement, ce qui de toute évidence ne constitue pas le meilleur usage possible du terrain et ne facilite pas l'intégration du site à son environnement urbain;
- seuls une revalorisation et un développement d'ensemble du site permettront à la fois d'atteindre les objectifs corporatifs d'amélioration de l'environnement de travail du personnel, d'adaptation de l'entreprise aux nouvelles réalités de l'industrie, et les objectifs civiques d'une meilleure intégration physique et fonctionnelle à l'environnement urbain;
- l'unique source de fonds pour financer le réinvestissement requis dans la Maison de Radio-Canada est la valeur de la densité constructible excédentaire, qui sera vendue pour fins de développement de qualité par le secteur privé.

Dans cette perspective, Radio-Canada a mené diverses études entre 2001 et 2005. Ces études ont notamment porté sur le développement du site à des fins résidentielles (condos et locatifs) et de bureau (par la firme d'architectes Lemay et associés), et sur une mise aux normes de la tour (par SNC Lavalin ProFac). Cependant, le Plan d'urbanisme de 1992, qui s'appliquait alors, prescrivait un coefficient d'occupation



Août 2001 - Lemay et Associés



Avril 2004 - Lemay et Associés



Mars 2005 - Lemay et Associés



Avril 2005 - Lemay et Associés

au sol maximal de 4,0 pour le site, ce qui rendait pratiquement impossible d'y concevoir un développement permettant de financer la modernisation des installations de Radio-Canada. La Division immobilière de Radio-Canada a alors décidé de repenser l'approche en préconisant une vue globale par le truchement d'un plan directeur, et a retenu à cette fin les services de COPRIM inc., entreprise spécialisée dans la gestion du développement immobilier.

En novembre 2005, Radio-Canada lançait à quelques grandes firmes d'urbanistes et d'architectes un appel de propositions sur invitation, pour développer une vision de la modernisation de la Maison de Radio-Canada (incluant le site). Au terme du processus, la firme Daoust Lestage inc. se voyait confier le mandat de développer cette vision en vue de préparer un plan directeur d'aménagement et de développement du site.

Il ressort des échanges initiaux entre Daoust Lestage inc. et Radio-Canada un **concept** qui s'articule autour des objectifs suivants :

- d'augmenter l'efficacité d'occupation des espaces existants;
- de déployer un programme fonctionnel interne en fonction des espaces modernisés et des nouveaux espaces;
- d'éliminer le stationnement de surface;
- de rechercher une offre de stationnement intérieur qui réponde le mieux possible aux exigences municipales et à la demande prévue et qui permette la plus grande flexibilité d'utilisation;
- de concevoir le réaménagement du site sur la base de principes de développement durable, axés sur la création d'espaces verts à caractère public;
- de rechercher la densité optimale pour atteindre la viabilité financière;
- de produire la meilleure offre de développement, avec une flexibilité d'usage et un phasage de réalisation permettant d'optimiser la valeur ajoutée;
- de préparer un plan particulier de développement misant sur la qualité, la notoriété de Radio-Canada, un modèle de mixité sociale et fonctionnelle et une contribution au rayonnement international de Montréal.

En juin 2007, COPRIM déposait à l'arrondissement de Ville Marie, au nom de Radio-Canada, une **demande d'approbation d'un projet en vertu de l'article 89 de la Charte** de la Ville de Montréal.

Le plan directeur y est décrit dans les termes suivants :

«Le projet consiste en l'approbation d'un plan particulier de développement du site de la Maison de Radio-Canada (MRC) et la modernisation des installations existantes de la MRC. Le plan particulier de développement vise la mise en valeur du site par la construction des terrains non-développés sur le site pour y abriter une mixité de fonctions. Les stationnements de surface seraient localisés en souterrain de même que ceux requis pour les nouvelles constructions. Ce plan particulier de développement sera élaboré suivant les prescriptions (hauteur, densité et affectation du sol) du Plan d'urbanisme de la ville de Montréal, révisé en 2005. Le plan particulier de développement du site de la MRC s'inscrira dans une approche de développement durable axé sur des espaces urbains verts et des infrastructures publiques de qualité ainsi que sur une architecture distinctive. La modernisation des installations existantes comprendra la mise à niveau des espaces existants, la modernisation des systèmes électromécaniques, la construction de débarcadères et probablement l'ajout de deux niveaux sur les basiliaires existants, ainsi que son intégration au plan particulier de développement de son périmètre. Enfin, ce plan particulier de développement, de par son envergure, demande des aménagements urbains particuliers de son voisinage de manière à en assurer son intégration au quartier et aux infrastructures urbaines existantes.»

L'exploration des différentes dimensions urbanistiques et sociales du projet a rapidement mis en évidence qu'il fallait définir avec les autorités municipales un cadre de coopération permettant d'identifier, de financer et de réaliser des infrastructures publiques dont la qualité et la portée sont adéquates, compte tenu de la nature du projet et des exigences qu'il pose en matière d'insertion urbaine. Cette exploration a mené à clarifier la nature des interventions à réaliser sur le site et à proximité, ainsi qu'à étudier divers mécanismes pour assurer le financement de ces interventions.

2.2 La démarche de consultation

Parallèlement à la réalisation de cette étude de modernisation, Radio-Canada a initié un **processus de consultation interne et externe**, afin de s'assurer que les milieux concernés soient informés, puissent exprimer leurs besoins et que le projet retenu réponde à ces besoins et soit accepté et soutenu par eux.

À l'externe, les acteurs du quartier Centre-sud, impliqués dans des organisations, des associations et des tables de concertation locales, ont été rencontrés en septembre et octobre 2006, ce qui a permis de jeter les bases d'une première démarche de consultation de la communauté : un comité conseil composé d'intervenants du milieu a été constitué, avec pour mandat de formuler des recommandations portant sur les besoins et les attentes du milieu. En juin 2007, le comité conseil remettait ses recommandations à Radio-Canada, lesquelles ont été prises en considération lors de la préparation du plan directeur. Dans le cadre du processus d'approbation (art. 89), un processus de consultation ouvert aux citoyens et aux groupes de la communauté sera mis en place par l'Office de consultation publique de Montréal.

À l'interne, Radio-Canada a entrepris un processus de consultation de son personnel à l'automne 2006. Jusqu'à présent, diverses actions ont été initiées :

- rencontres avec les cadres, le comité de direction et les représentants des syndicats;
- communication à tous les employés pour présenter l'étude en cours et les conditions de succès, affichage d'information sur l'intranet et création d'une adresse courriel pour inviter les employés à exprimer questions et suggestions (septembre 2006);
- sondage auprès de l'ensemble des employés de la Maison de Radio-Canada sur leur satisfaction à l'égard de leur environnement de travail (octobre 2006) et communication des résultats du sondage (hiver 2007);
- nomination d'un responsable de la liaison entre les différentes composantes de la Maison de Radio-Canada et la division immobilière;
- présentation aux employés des grands principes d'aménagement de la Maison de Radio-Canada et du site; échange avec les employés; mise en ligne de la vidéo de présentation (juin 2007);
- mise sur pied de comités de travail (août 2007);
- analyse technique (en cours).

De façon générale, les consultations internes ont fait ressortir les priorités suivantes :

- des espaces de travail performants et bien adaptés aux fonctions;

- une amélioration du confort (contrôle de la température et de l'humidité; rénovations d'espaces communs, de salles de toilette, de salles de maquillage;

- l'éclairage et notamment l'accès à la lumière naturelle;

- un milieu de travail plus convivial, avec plus d'espace pour travailler en équipe, plus de lieux d'échanges et plus de services sur le site;

- un accès facile et sûr au site (notamment pour le personnel de soir et de nuit).

La mise en relation des consultations externes et internes fait ressortir des points de convergence entre les attentes exprimées par le personnel et les gens du quartier :

- briser l'isolement de la Maison de Radio-Canada et reconnecter le site au quartier;
- faire du site un lieu convivial à dimension humaine, avec des espaces verts et des places publiques;
- offrir un environnement sécuritaire;
- bonifier l'offre de services et de commerces de proximité;
- renforcer le positionnement de la Maison de Radio-Canada comme pôle culturel.

La consultation avec les représentants de groupes communautaires et avec le personnel fait **partie intégrante du plan directeur** d'aménagement et de développement du site de Radio-Canada; il s'agit d'un **processus continu**, qui se poursuivra de façon à garantir que ce plan réponde de façon optimale aux besoins de toutes les parties prenantes.

2.3 Les grands objectifs

Afin de permettre à Radio-Canada de continuer à remplir pleinement sa mission de diffuseur public au XXI^e siècle, l'organisation doit mettre ses infrastructures à niveau, en améliorer le fonctionnement et prévoir les besoins futurs. Plus de trente ans après son inauguration, malgré un entretien constant, l'usure normale fait que l'édifice et son site nécessitent des interventions majeures.

ANNEXE 2

En septembre 2006, Radio-Canada a énoncé **quatre grands objectifs** (ou conditions de succès) qui encadrent l'étude sur la modernisation de la Maison de Radio-Canada et le développement de son site :

- adapter nos locaux aux besoins d'un diffuseur du XXI^e siècle;
- créer un espace de travail stimulant et performant pour tout le personnel;
- respecter les besoins de la communauté environnante et mieux s'intégrer au plan urbain de la ville;
- financer la modernisation de la Maison de Radio-Canada exclusivement à même la vente d'actifs (terrains et potentiels de développement) et sans toucher à l'argent de la programmation.

Aujourd'hui, les **grands objectifs urbains** mis de l'avant par le plan directeur d'aménagement et de développement du site correspondent aux orientations du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal :

- **accroître les retombées de la présence de Radio-Canada dans le quartier**

- redéployer les activités de Radio-Canada sur le site
- améliorer l'environnement de travail du personnel de Radio-Canada
- potentialiser le rôle de Radio-Canada comme pôle culturel
- associer le nom de Radio-Canada à un projet de grande qualité

(Cet objectif se rattache aux orientations 1 et 10 du Plan d'urbanisme : «améliorer la qualité des milieux de vie existants»; «favoriser l'aménagement de secteurs d'emplois institutionnels bien intégrés dans la ville»)

- **contribuer à la revitalisation économique et sociale du quartier**

- rendre le site au développement multifonctionnel
- y développer résidences, commerces, bureaux et hôtel

- y contribuer au développement communautaire

(Cet objectif se rattache à l'action 8.4 du Plan d'urbanisme : «régénérer de grands sites désaffectés afin qu'ils accueillent de nouvelles activités économiques»)

- **contribuer à la qualité d'aménagement et à la qualité de vie du site et du quartier**

- réaliser un développement de grande qualité
- constituer un réseau d'espaces publics thématiques

(Cet objectif se rattache aux orientations 1, 12 et 13 du Plan d'urbanisme : «améliorer la qualité des milieux de vie existants»; «favoriser une architecture de qualité et consolider le cadre bâti en harmonie avec le caractère de chaque lieu»; «valoriser l'espace public par un aménagement cohérent de la rue et des autres lieux publics»)

- **rétablir les liens physiques et fonctionnels entre le site, le quartier et la ville**

- restaurer la trame urbaine
- soigner chacune des interfaces
- encadrer et redimensionner le boulevard René-Lévesque

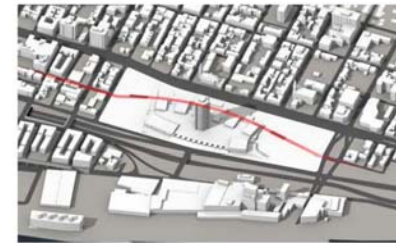


Prolongement des rues Beaudry et Alexandre-de-Sève

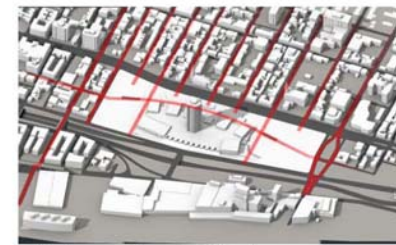
- repenser le square et la rue Papineau à l'est du site
- encadrer et réaménager la rue Amherst à l'ouest du site



Prolongement de la rue de La Gauchetière



Prolongement de la rue de La Gauchetière



Synthèse des nouveaux liens nord-sud et est-ouest

- profiter du réaménagement de l'autoroute Ville-Marie pour réaménager et redimensionner les rues Viger, Saint-Antoine et Notre-Dame au sud du site

- identifier les interventions essentielles à la réhabilitation

ANNEXE 2

du quartier situé au nord du site, afin d'augmenter la synergie entre le site et ce quartier

-créer des liens piétons sûrs avec le quartier

-connecter le site aux grands réseaux de transport et de déplacement (autobus, tramway, vélo, métro, route, autoroute)

(Cet objectif se rattache aux orientations 3 et 13 du Plan d'urbanisme : «consolider et mettre en valeur le territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés»; «valoriser l'espace public par un aménagement cohérent de la rue et des autres lieux publics»)

- **préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural**

-restaurer et préserver la tour de Radio-Canada pour maintenir une symbolique forte

-préserver les vues depuis le site et vers le site

-créer un lien piéton privilégié avec le Centre Saint-Pierre-Âpôtre

(Cet objectif se rattache à l'orientation 18 du Plan d'urbanisme : «assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique»)

2.4 L'approche conceptuelle

Pour atteindre l'ensemble des objectifs institutionnels et urbains énumérés au chapitre précédent, une approche conceptuelle a été articulée, qui détermine les grandes orientations du plan directeur d'aménagement et de développement. Celle-ci cherche essentiellement à concilier et à marier les composantes urbaines propres au site et au quartier. Ainsi :

- on conserve la trame originelle des rues nord-sud, entre Papineau et Wolfe, et on recrée un lien est-ouest, rue de La Gauchetière, qui épouse la courbe de l'implantation des basilières de Radio-Canada;

- on crée sur le site un réseau d'espaces libres accessibles au public, dont chacun est associé à une entrée réaménagée de la Maison de Radio-Canada;



Avril 2006 - Approche conceptuelle de Daoust Lesage inc. - le retissage urbain des liens nord-sud et est-ouest



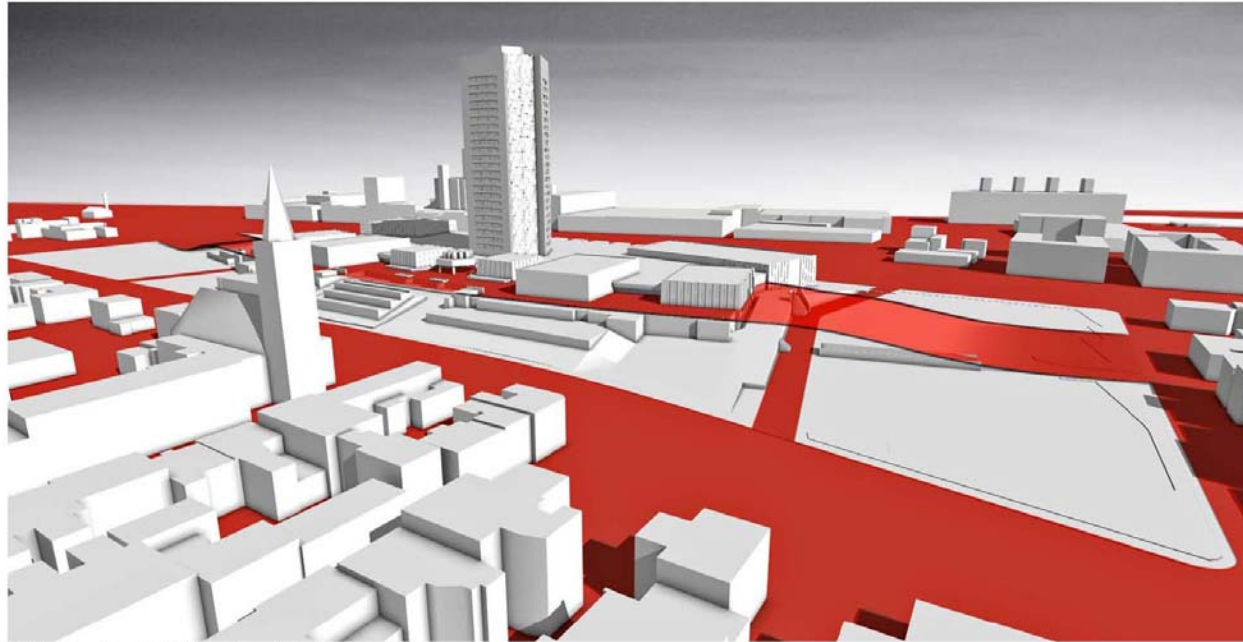
Avril 2006 - Approche conceptuelle de Daoust Lesage inc. - des lieux publics associés à chaque entrée

ANNEXE 2

- on crée sur le site une topographie qui, notamment par l'élévation de la rue de La Gauchetière, mais aussi par des axes de circulation intérieure, est en résonance avec les niveaux de la Maison de Radio-Canada, tout en facilitant les entrées piétonnes et véhiculaires sur le site et les accès à Radio-Canada depuis la rue;

- on met en valeur l'architecture de la tour de Radio-Canada, en faisant des édifices en pourtour un écrin pour cet édifice remarquable, devenu avec le temps l'un des symboles du quartier;

- on transforme le boulevard René-Lévesque, qui est actuellement une barrière entre le site et le quartier, en une artère de prestige, une entrée au centre-ville, une voie de transport tous modes et un espace que les piétons peuvent traverser en toute sécurité.



Avril 2006 - Approche conceptuelle de Daoust Lestage inc. - les liens topographiques

ANNEXE 2

3- LE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE

3.1 Les lots

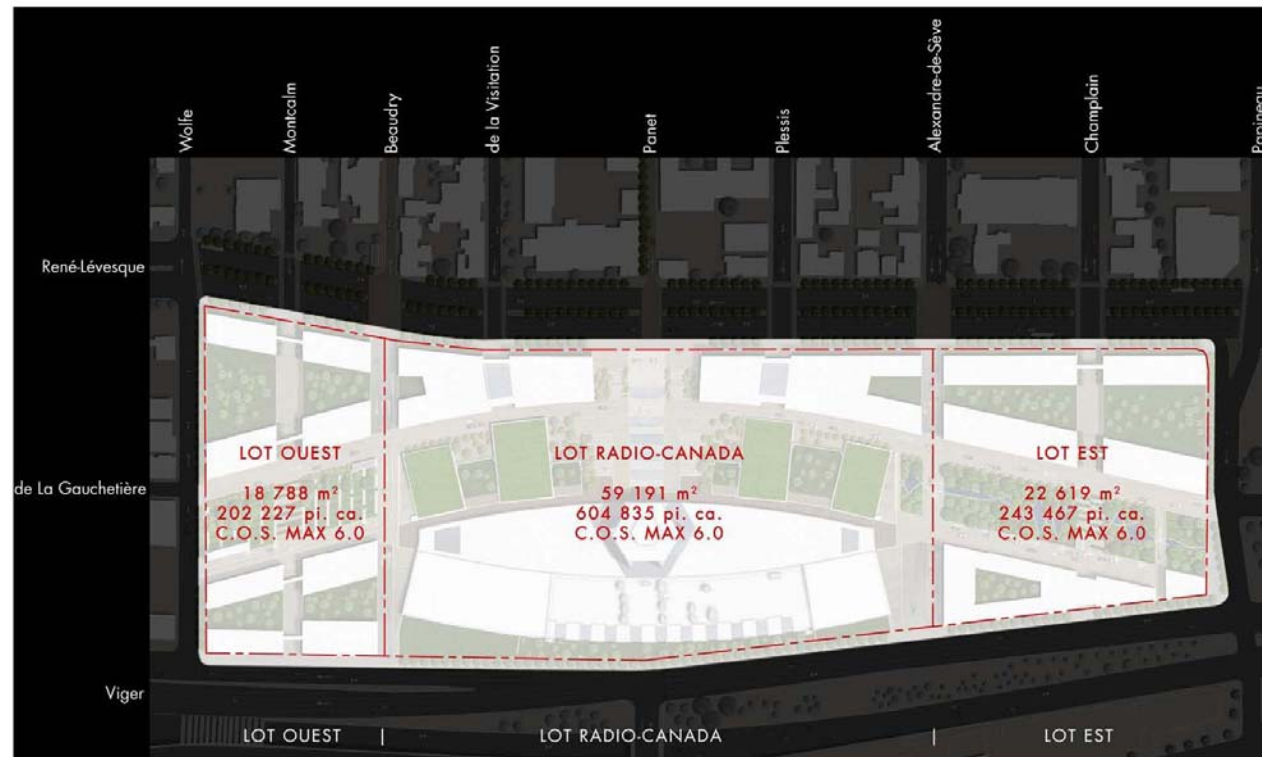
Le site est divisé dans l'axe nord-sud en trois grands lots :

- le **lot ouest**, qui s'étend de la rue Wolfe à la rue Beaudry, comporte cinq parcelles de développement

(O-1 à O-5);

- le **lot central**, situé entre les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève, comporte deux parcelles de développement (RC-1, RC2), en plus de la Maison de Radio-Canada (tour et basilique);

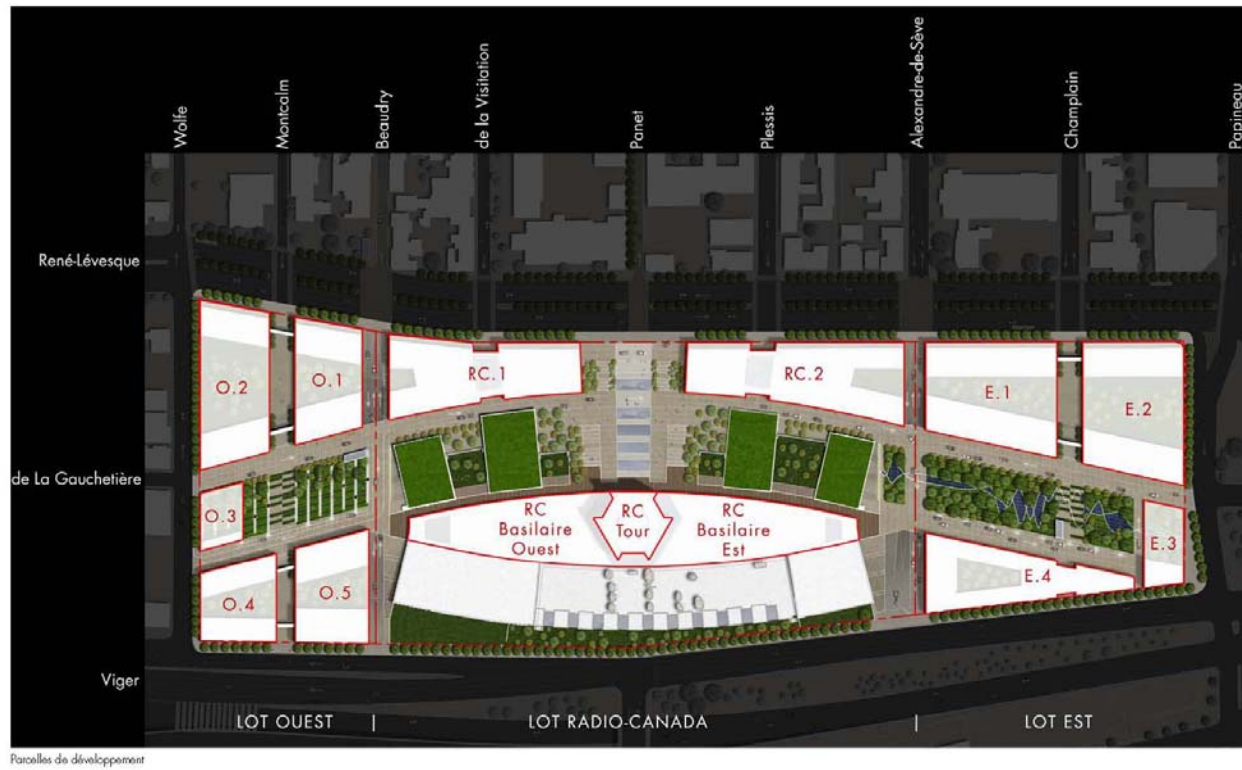
- le **lot est**, situé entre les rues Alexandre-de-Sève et Papineau, comporte quatre parcelles de développement (E-1 à E-4)



Densité

ANNEXE 2

Plan directeur
16



ANNEXE 2

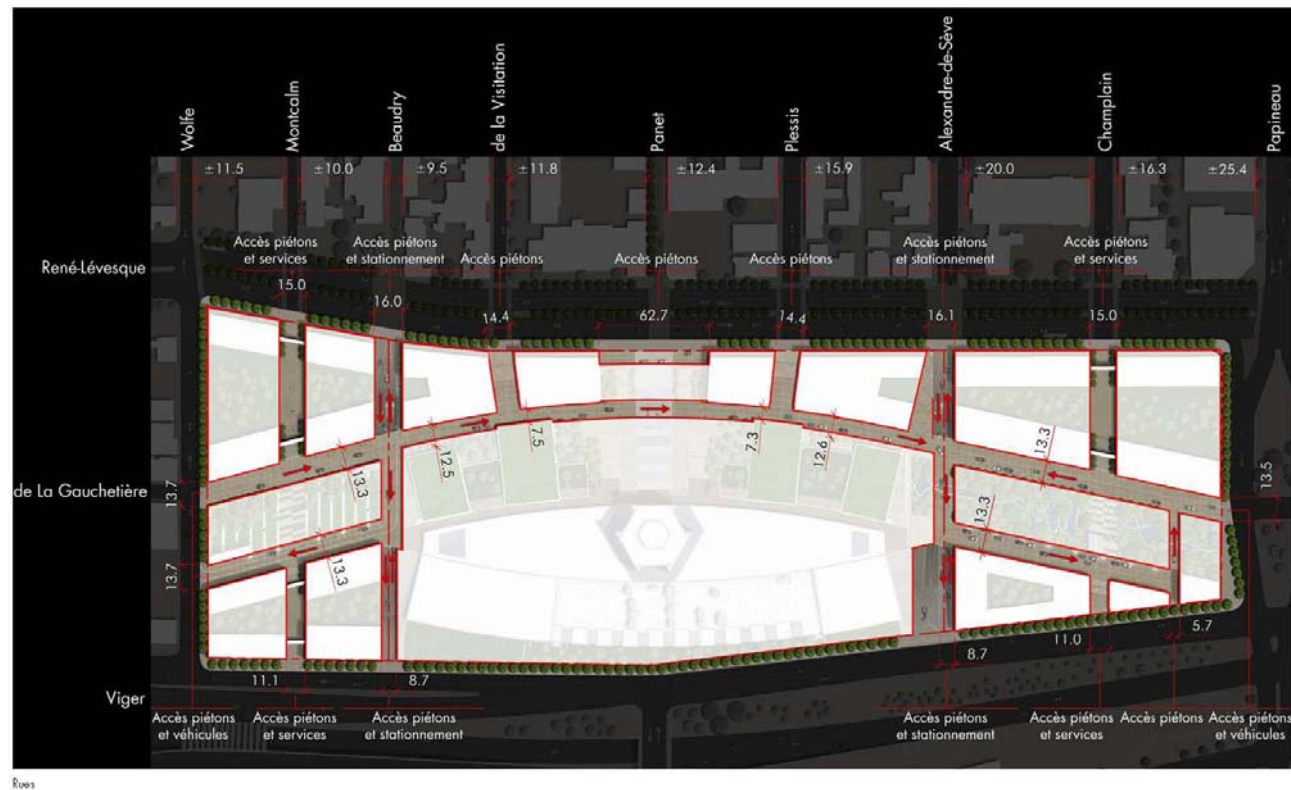
3.2 La trame des rues et la nouvelle topographie

Le réaménagement du site de Radio-Canada permettra un retissage de la trame urbaine. Dans l'axe nord-sud, **les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève** se poursuivront pour traverser le site jusqu'à l'avenue Viger. Ces deux voies seront à **double**

sens sur tout le site et en **permettront donc la traversée vers le sud et vers le nord**.

Dans l'axe est-ouest, la **rue de La Gauchetière**, à **vocation piétonne et véhiculaire**, traversera le site, en épousant au nord la courbe que présente le basilaire de Radio-Canada, et en

formant **un pont qui surplombera les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève**. Sur la majeure partie de son tracé (correspondant à l'espace compris entre l'axe de la rue Montcalm et l'axe de la rue Champlain), la rue de La Gauchetière se trouvera à la hauteur du niveau A, soit l'entrée principale de Radio-Canada. La rue de La Gauchetière **permettra la traversée du site d'ouest**



ANNEXE 2

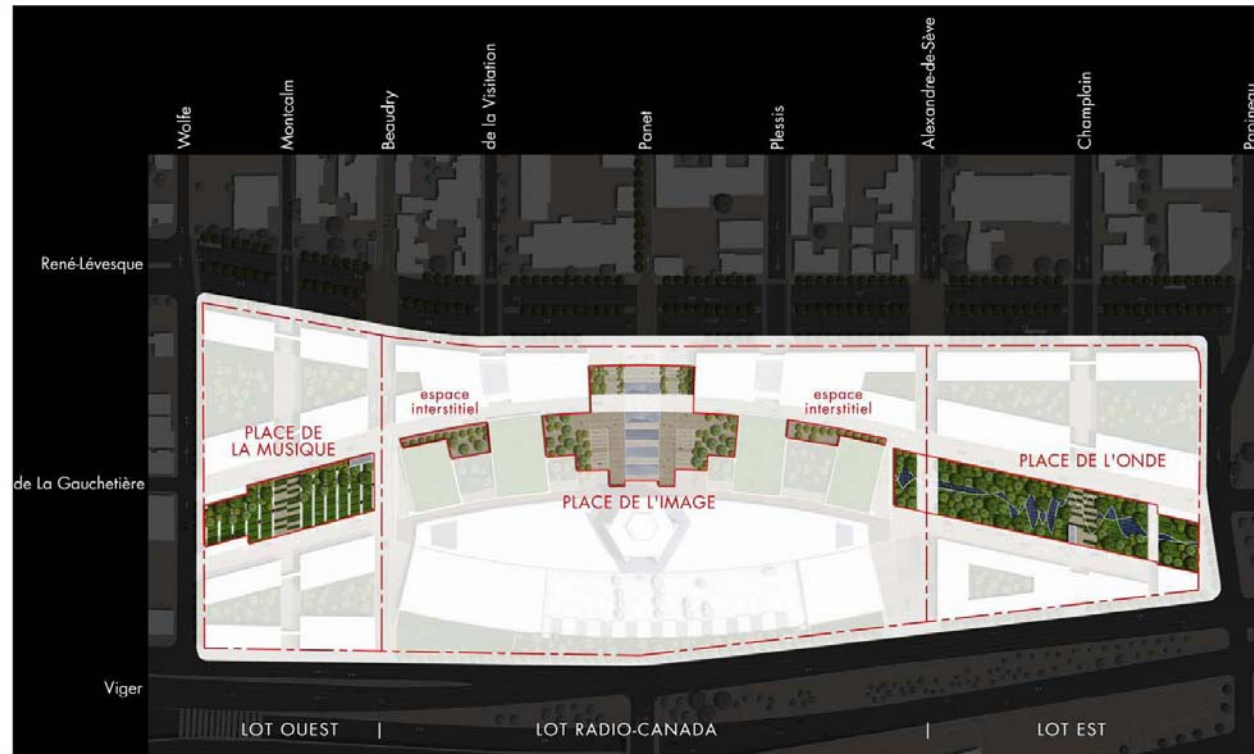
Plan directeur
18

en est, mais on pourra aussi l'emprunter par la rue Papineau vers l'ouest, jusqu'aux limites de l'îlot est, soit dans l'axe de la rue Alexandre-de-Sève. Les trottoirs et la chaussée de toutes les voies qui bordent les nouveaux espaces publics (voir chap. 3.3), incluant la rue de La Cauchetière sur toute sa longueur, seront pavés de façon à souligner le caractère prioritaire de la

circulation piétonne. Ces rues, de caractère public (accessibles à tous), seront éventuellement rétrogradées à la Ville, dans le cadre d'un accord de développement.

Par ailleurs, pour assurer une meilleure connexion de la Maison de Radio-Canada avec son nouvel environnement urbain, une

nouvelle entrée de prestige sera aménagée au niveau B (niveau du boulevard René-Lévesque), dans l'axe de la rue Panet.



Places publiques

ANNEXE 2

3.3 Les espaces publics

Le développement proposé se fera au pourtour du site (sans aucune marge de recul), et autour d'un réseau de nouveaux espaces publics. Trois nouvelles places, thématiquement associées aux champs d'activité de Radio-Canada, seront aménagées au sud de la rue de La Gauchetière :

- la **Place de l'image**, de part et d'autre de l'entrée principale de Radio-Canada; on pourra notamment y accéder par l'entrée du boulevard René-Lévesque; elle occupera une superficie de quelque 52 000 pieds carrés et aucune construction n'y sera permise; deux espaces interstitiels, totalisant quelque 11 000 pieds carrés, sont situés de part et d'autre de la Place;
- la **Place de l'onde**, située dans la portion est du site; elle occupera une superficie de quelque 56 000 pieds carrés;
- la **Place de la musique**, située dans la portion ouest; elle occupera une superficie de quelque 34 000 pieds carrés.

Note : les noms attribués à ces espaces publics sont provisoires et pourront être modifiés, dans le cadre d'un accord de développement.

Ces places, de caractère public, seront éventuellement rétrocédées à la Ville. On pourrait aussi envisager d'en conserver la propriété privée et d'en assurer l'entretien et l'animation en partenariat avec des organismes communautaires.

La seule construction autorisée sur la Place de l'onde et la Place de la musique sera un édicule d'accès au stationnement souterrain.

3.4 La perméabilité du site

Le réaménagement du site de Radio-Canada lui conférera une grande perméabilité :

- **accès véhiculaire** par les rues Beaudry, Alexandre-de-Sève et de La Gauchetière;
- **accès de service** aux parcelles de développement, à partir du boulevard René-Lévesque, dans l'axe de la rue Montcalm et de la rue Champlain;
- **accès de service** à partir de l'avenue Viger, par des

portes cochères ouvertes dans l'axe des mêmes rues;

- **nouveau débarcadère** accessible par l'avenue Viger, légèrement à l'ouest de la rue Alexandre-de-Sève, pour desservir Radio-Canada et le lot central;
- **accès en taxi et débarcadère de courte durée** par l'entrée principale rue Panet à partir du boulevard René-Lévesque, et accès en taxi par la rue de La Gauchetière, dans l'axe de la rue Panet;
- **accès en métro** par l'amélioration des liens piétons protégés entre le site et la station de métro Beaudry;
- **accès à vélo** par la piste cyclable (voir chap. 6.2);
- éventuellement, **accès en tramway**, par la ligne prévue sur le boulevard René-Lévesque.

Les accès piétons seront tout aussi nombreux :

- par les trottoirs des nouvelles rues (Beaudry, Alexandre-de-Sève, de La Gauchetière), à partir du boulevard René-Lévesque et de l'avenue Viger ;
- par un escalier au bout de chacun des quatre accès de service, donnant sur la rue de La Gauchetière et sur les places publiques (dans l'axe des rues Champlain et Montcalm), à partir du boulevard René-Lévesque et de l'avenue Viger;
- depuis le boulevard René-Lévesque, par des portes cochères ouvertes dans l'axe des rues Plessis et de la Visitation, donnant sur un escalier menant à la rue de La Gauchetière;
- depuis le boulevard René-Lévesque, dans l'axe de la rue Panet (entrée principale).

Des rampes d'accès à l'usage des personnes handicapées sont prévues :

- sur les rues Alexandre-de-Sève, Beaudry et Panet (entrée principale).

Sur le site, les trottoirs, bien que visiblement distincts de la rue pour protéger les piétons, seront marqués par un faible dénivelé, pour permettre la circulation de véhicules d'urgence en tout temps, même si la voie est obstruée par un véhicule en panne ou en arrêt temporaire.



Interconnection au réseau du tramway/autobus



Interconnection au réseau cyclable

ANNEXE 2

Plan directeur
20



Plan image

ANNEXE 2

4.2 Volumétrie en périmètre du site

La façade des bâtiments donnant sur le boulevard René-Lévesque est soumise à des prescriptions de retrait :

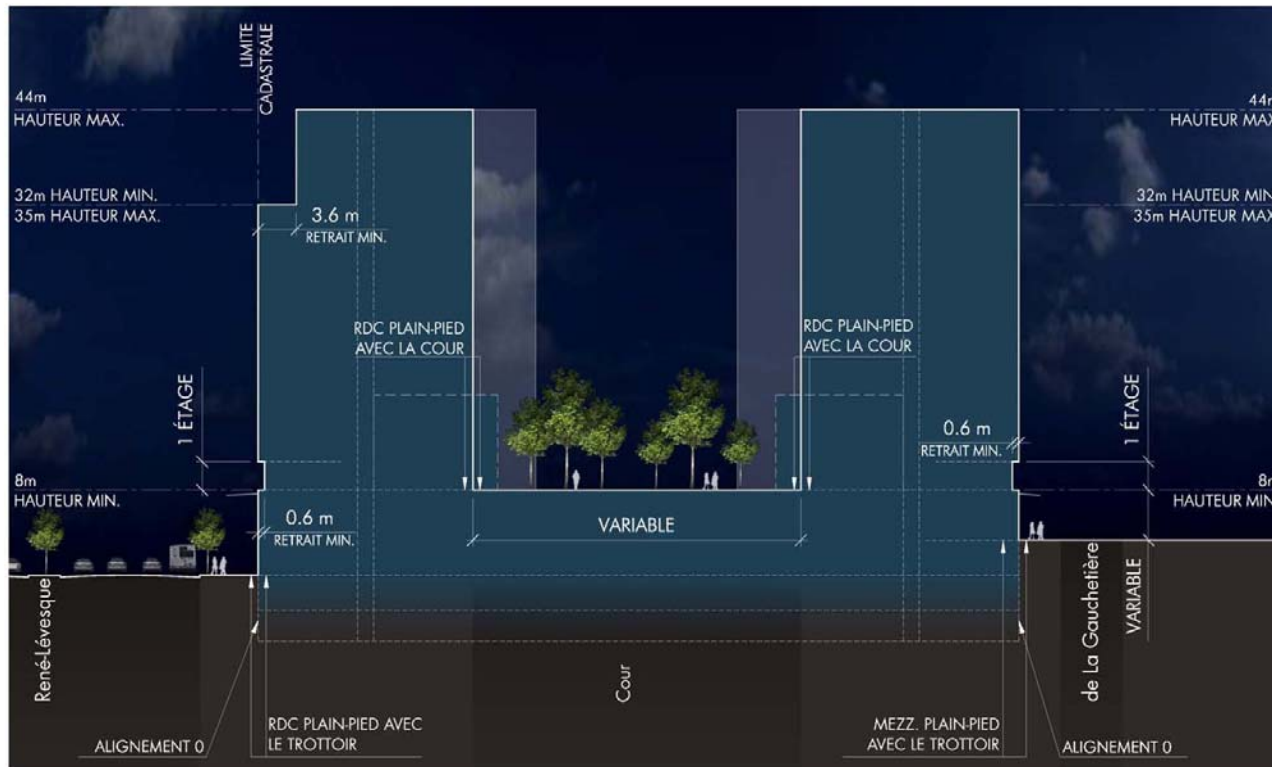
- retrait minimal de 0,6 mètre à une hauteur de 8

mètres, qui marque, à l'échelle du piéton, un premier étage de nature commerciale, avec possibilité de mezzanine;

- retrait minimal de 3,6 mètres entre 32 et 35 mètres de haut, pour réduire l'impression visuelle

de hauteur à partir du trottoir nord du boulevard.

La façade des bâtiments occupant le cœur des parcelles O-2 et O-4, donnant sur la rue Wolfe, est soumise à une prescription de hauteur :



Coupe type du traitement des interfaces

ANNEXE 2

- hauteur comprise dans une fourchette allant de 8 à 12 mètres, pour assurer une transition harmonieuse avec les gabarits existants sur le côté ouest de la rue.

La façade des bâtiments donnant sur l'**avenue Viger** est soumise à une **prescription de retrait** :

- retrait minimal de 0,6 mètre à une hauteur de 8 mètres.

4.3 Volumétrie au cœur du site

La façade des nouveaux bâtiments donnant sur la **rue de La Gauchetière** et sur **les places**, entre l'axe de la rue Montcalm et l'axe de la rue Champlain, est soumise à une **prescription de retrait** :

- retrait minimal de 0,6 mètre à une hauteur de plus ou moins 5 mètres (équivalant à 8 mètres au niveau du boulevard René-Lévesque).

L'entrée de ces bâtiments sur la rue de La Gauchetière est de plain-pied avec la mezzanine des espaces commerciaux donnant sur le boulevard René-Lévesque.

La façade des nouveaux bâtiments donnant **entre les rues Wolfe et Montcalm** et **entre les rues Champlain et Papineau** est soumise à une **prescription de retrait** :

- retrait minimal de 0,6 mètre à une hauteur de 8 mètres.

4.4 Affectations

À l'échelle du site, deux scénarios sont envisagés quant à la **part relative de certaines fonctions** (habitation, bureau), d'autres demeurant constantes (commerce, hôtel) :

- **scénario A** : au terme de la réalisation du plan directeur, le site comprendra, d'une part, une **superficie construite existante réaménagée** de $\pm 1\,340\,250$ pieds carrés (Maison de Radio-Canada) et, d'autre part, une **superficie construite nouvelle** de $\pm 3\,456\,030$ pieds carrés, soit une superficie construite totale de $\pm 4\,796\,280$ pieds carrés.

Les affectations suivantes sont prévues : la fonction résidentielle ($\pm 2\,300$ unités) occupe $\pm 1\,966\,000$

pieds carrés (soit 41%), le bureau $\pm 2\,114\,500$ pieds carrés (soit 44%), le commerce $\pm 488\,000$ pieds carrés (soit 10%) et la fonction hôtelière $\pm 227\,780$ pieds carrés (soit 5%).

- **scénario B** : au terme de la réalisation du plan directeur, le site comprendra, d'une part, une **superficie construite existante réaménagée** de $\pm 1\,340\,250$ pieds carrés (Maison de Radio-Canada) et, d'autre part, une **superficie construite nouvelle** de $\pm 3\,545\,030$ pieds carrés, soit une superficie construite totale de $\pm 4\,885\,280$ pieds carrés.

Les affectations suivantes sont prévues : la fonction résidentielle ($\pm 1\,500$ unités) occupe $\pm 1\,297\,000$ pieds carrés (soit 26%), le bureau $\pm 2\,872\,500$ pieds carrés (soit 59%), le commerce $\pm 488\,000$ pieds carrés (soit 10%) et la fonction hôtelière $\pm 227\,780$ pieds carrés (soit 5%).

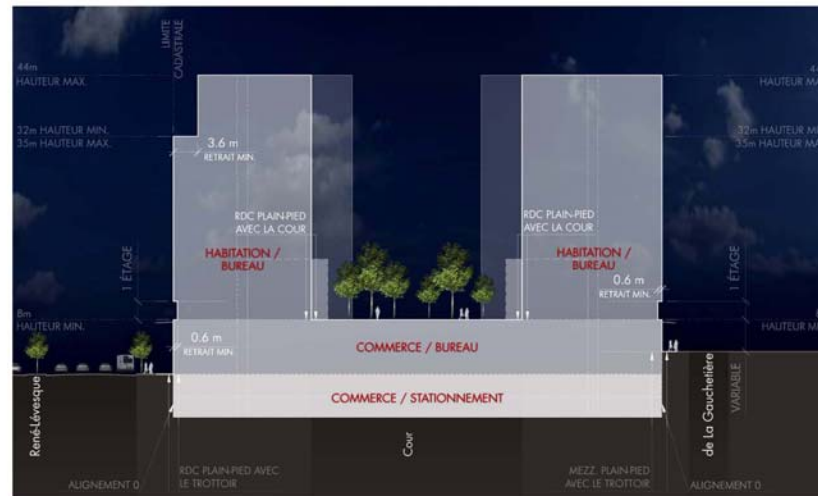
Note : le scénario B prévoit moins d'habitation et plus

d'espaces de bureaux, ce qui devrait permettre une densité légèrement plus élevée et explique la différence de superficie construite nouvelle et de superficie construite totale entre les deux scénarios.

Ces scénarios démontrent la **flexibilité** du plan directeur, qui doit pouvoir s'adapter aux conditions des marchés et de l'environnement urbain. *À titre d'exemples*, la réalisation du CHUM (Centre hospitalier de l'Université de Montréal) dans l'axe de la rue Viger, le prolongement vers l'est de la ligne de tramway prévue sur le boulevard René-Lévesque, la capacité de la Ville d'attirer ou de retenir des ménages, sont autant de facteurs susceptibles de modifier le rythme du développement immobilier sur le site et la composition de ses occupations.

Cela dit, **des types d'occupations sont prescrits sur l'ensemble du site**.

Les premiers niveaux en **sous-sol** des nouveaux bâtiments (équivalant à deux étages) sont voués à des usages de stationnement ou de commerce de grande surface.



Coupe type des usages prescrits

ANNEXE 2

Les espaces en **rez-de-chaussée** (8 premiers mètres sur le boulevard René-Lévesque, les rues Wolfe et Papineau, l'avenue Viger, équivalent à un niveau en sous-sol + environ 5 mètres sur la rue de La Gauchetière) sont voués à des usages de commerce et de bureau, à l'exception des parcelles E-3 et O-3 qui n'ont pas de rez-de-chaussée, mais des portes cochères à partir desquelles on peut accéder aux étages.

À titre d'exemples, l'occupation commerciale peut inclure des commerces de quartier (épicerie, nettoyeur, pharmacie, café, restaurant, bar,...) pour desservir un secteur de la ville qui en compte peu, des commerces de grande surface et des commerces culturels; les bureaux peuvent notamment inclure toute activité répondant aux besoins de l'économie locale, aux besoins de l'industrie des technologies de l'information et des communications (TIC) ou aux besoins de l'industrie culturelle, ainsi que des services publics, telle une garderie ou une clinique médicale.

Les **étages supérieurs** (au-dessus de 8 mètres sur le boulevard René-Lévesque, les rues Wolfe et Papineau et l'avenue Viger, équivalent à plus de 5 mètres sur la rue de La Gauchetière) sont voués à des usages résidentiels et de bureau, avec restriction possible des activités de bureau lorsqu'elles côtoient des espaces résidentiels.

Des **variantes** pourront être définies dans les occupations, dans le cadre du **processus de révision architecturale** prescrit avant toute phase de développement.

Afin d'assurer l'animation du site, la sécurité de ses occupants et la viabilité des commerces de quartier, le plan directeur veut créer des espaces aptes à accueillir des **clientèles résidentielles diversifiées**, notamment :

- des logements pour jeunes familles,
- des logements pour personnes âgées,
- un hôtel, dans la tour et les parcelles RC-1 et RC-2,
- du logement abordable et social, **sur la base d'unités, d'édifices ou de parcelles**; la part du logement abordable et social sera déterminée en fonction des politiques, des programmes et des mécanismes de financement existants.

Une telle diversité suppose différentes typologies, différents modes de tenures (conco, localif, coopérative, copropriété indivise, etc.) et s'adresser à des clientèles variées. À titre d'exemple, la profondeur de plusieurs parcelles donne la

possibilité d'y aménager des cours intérieures privées, en bordure desquelles pourraient être aménagés des logements familiaux sur trois étages.

4.5 Stationnement pour automobiles et vélos

Actuellement, le site de Radio-Canada offre quelque 1 300 places de stationnement incluant les véhicules techniques, occupant environ 40% de la surface du site, pour desservir une population d'environ 3 700 travailleurs. Le plan directeur prévoit l'élimination de ces places, compensée par la **création de quelque 3 350 cases de stationnement intérieur**, pour desservir une population qui, à terme, pourrait potentiellement atteindre 15 000 résidents et travailleurs. Des supports à vélos sécurisés seront aussi installés, en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

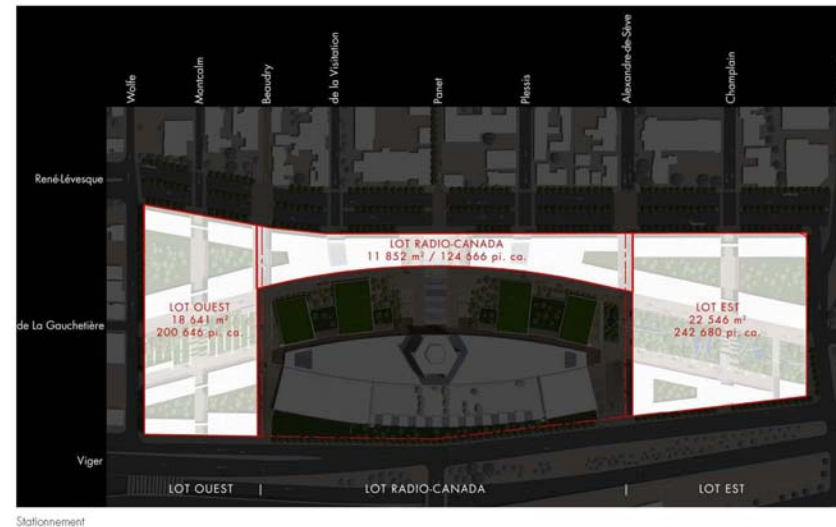
Une telle affluence prévue requiert des **gestes majeurs** au cours des prochaines années, pour **susciter un usage accru du transport collectif** et améliorer les liens entre le site et les

services actuels et futurs de transport collectif (conformément aux objectifs du Plan de transport):

- aménagement de voies réservées au transport collectif sur le boulevard René-Lévesque (voir chap. 6.1); cette mesure implique une réduction des espaces



Interconnection au réseau du tramway/autobus



Stationnement

ANNEXE 2



Interconnection au réseau cyclable

et des heures de stationnement sur le boulevard René-Lévesque et, dans l'éventualité d'une desserte par tramway, leur élimination;

- reconfiguration du boulevard René-Lévesque pour faciliter les traverses piétonnes (voir chap. 4.9);

- aménagement de liens piétons protégés et animés entre la station de métro Beaudry et le site (voir chap. 6.1).

Le **stationnement intérieur**, qui pourra occuper en sous-sol toute la surface du site, exception faite de la surface de la Maison de Radio-Canada, offrira une **efficacité optimale** puisque, grâce à la formule de division du site en trois grands lots, il sera accessible à l'ensemble des occupants et permettra de limiter le nombre d'accès. Toutefois, chaque stationnement pourra offrir des espaces privés et partagés; il pourra être morcelé et le nombre de places réparti en fonction des parcelles de développement.

Le plan directeur prévoit de donner un accès véhiculaire à chaque stationnement intérieur par la rue Viger et le boulevard René-Lévesque :

- dans le lot est, par une rampe située sous la Place de l'onde, accessible dans l'axe de la rue Alexandre-de-Sève;

- dans le lot ouest, par une rampe située sous la Place de la musique, accessible dans l'axe de la rue Beaudry;

- dans le lot central, les véhicules accèderont au stationnement en bordure du boulevard René-Lévesque par les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève, par des rampes donnant directement sous les édifices;

- une rampe distincte, réservée à Radio-Canada, sera aménagée à partir de la rue Viger, dans l'axe de la rue Alexandre-de-Sève; elle donnera accès aux quais de débarquement de Radio-Canada et à un stationnement réservé aux unités mobiles de Radio-Canada.

Du stationnement de courte durée sera par ailleurs autorisé sur certaines portions de la rue de La Gauchetière.

4.6 Structure paysagère

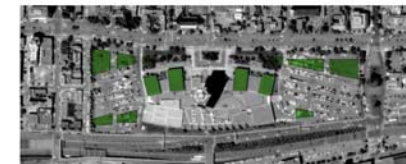
Actuellement, le site compte environ 12% d'espaces verts, accessibles mais éparpillés et de qualité moyenne. Le plan directeur vise à augmenter cette proportion à 32%, et à créer sur le site un réseau significatif d'espaces verts, publics et privés.



Accès aux stationnements



Espaces verts publics significatifs - superficie du site dédiée aux nouveaux espaces publics: 14%



Toitures vertes et cours privées vertes - superficie du site dédiée aux espaces verts privés: 15%

ANNEXE 2



Espaces verts conservés réaménagés - superficie du site dédiée aux espaces verts réaménagés: 3%



Synthèse des espaces verts - superficie verte sur le site: 32%

En continuité avec les grands espaces publics décrits précédemment (voir chap. 3.3), d'autres espaces verts seront aménagés au sud de la rue de La Gauchetière, de part et d'autre de l'entrée principale de la tour : verdissement des toits des studios existants (basilaire nord) et aménagement paysager des espaces interstitiels, qui constitueront un jardin de sculptures. Ces nouveaux espaces seront accessibles à partir



Le contexte - trois référentiels forts: le clocher, le pont et la tour

des trois places publiques, par des escaliers monumentaux.

Par ailleurs, des espaces verts privés pourraient être aménagés au cœur de certaines parcelles de développement, en fonction des occupations et de la densité.

4.7 Critères de design

Outre les prescriptions de hauteur, de densité et d'alignement (voir chap. 4.1), les prescriptions volumétriques (voir chap. 4.2, 4.3), et les prescriptions d'occupation (voir chap. 4.4), d'autres critères de design doivent être pris en considération.

Le développement du site étant prévu en plusieurs phases, il apparaît important de définir une intention et des prescriptions de traitement qui assureront une unité architecturale à l'ensemble, tout au long de la période de développement.

En plus de souligner la morphologie curviligne des basiliaires, l'intention urbanistique du plan directeur est de mettre en valeur l'architecture de la tour de Radio-Canada (œuvre de l'architecte suédois Tore Bjornstad), en créant autour de celle-ci un écran plus lumineux qui fera ressortir son opacité et les teintes de son enveloppe, allant du brun au cuivre.

Le traitement architectural des nouveaux édifices devrait donc être soumis à une **prescription de coloration**, référant à une **palette de teintes** (camaïeu de gris chauds) compatibles avec celles de la tour, mais offrant plus de luminosité, et pouvant se décliner sur différents matériaux.

Par ailleurs, le plan directeur exprime aussi une **intention de perméabilité et d'animation** du site, notamment par l'ouverture de nombreux accès véhiculaires et piétons (voir chap. 3.4), l'aménagement d'espaces publics sur le site (voir chap. 3.3) et des mesures d'animation des trottoirs (voir chap. 4.9).

Dans cette perspective, les **rez-de-chaussée au pourtour et au cœur du site, occupés par des commerces ou des bureaux**, devraient être le plus transparents possible, et offrir de grandes vitrines non obstruées et des accès piétons depuis la rue, afin d'optimiser la **relation d'ouverture sur la rue**.

Ces critères de luminosité et de transparence, mettant en valeur l'opacité de la tour, jointes au gabarit unique des nouveaux édifices pour l'ensemble du site (hauteur de 32 à 44 mètres; voir chap. 4.1) constituent les **éléments principaux de signature architecturale du plan directeur**.

4.8 Mise en œuvre

Le site est divisé en trois grands lots, sur la base desquels sont calculées les densités. Un cadastre vertical s'applique à chaque parcelle de développement.

Le promoteur peut vendre un lot dans son ensemble, ou chaque parcelle séparément. Chacun des lots appartient en commun à l'ensemble des développeurs qui y réaliseront un projet.

Un **processus de révision architecturale** est enclenché avant chaque phase de développement. Le CCU (Comité consultatif d'urbanisme) de l'arrondissement de Ville-Marie révisé alors, avec le promoteur et l'architecte du projet, l'architecture proposée, afin de s'assurer qu'elle respecte la vision d'ensemble et les critères de design définis dans l'actuel plan directeur.

4.9 Articulation du domaine public

Le développement projeté fournira l'occasion à la Ville

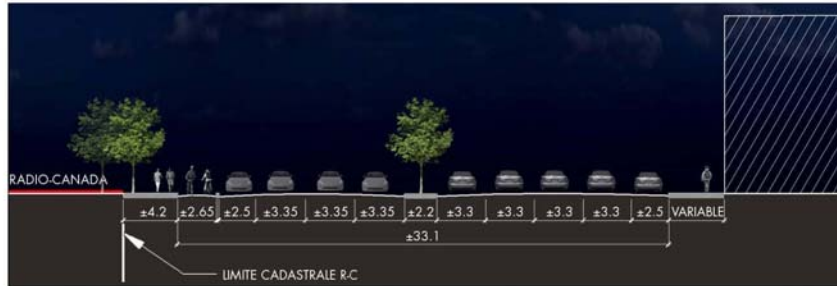


Vue vers l'ouest de la maquette de développement du site



Vue vers le nord de la maquette de développement du site

ANNEXE 2



Boulevard René-Lévesque - coupe existante



Boulevard René-Lévesque - condition existante

de Montréal et à ses partenaires de réaliser plusieurs interventions au pourtour du site et dans le quartier, visant à revaloriser l'environnement du secteur et à affirmer son statut de **porte d'entrée est du centre-ville**.

Au nord du site, un **réaménagement d'ensemble du boulevard René-Lévesque**, entre les rues Wolfe et Papineau, apparaît indispensable pour favoriser une intégration du site à son environnement urbain. Le boulevard René-Lévesque doit cesser d'être une barrière entre le site de Radio-Canada et le quartier, pour devenir le cœur de celui-ci et assumer son rôle d'épine dorsale du secteur, d'artère de prestige et d'entrée est du centre-ville, accueillant tous les modes de transport. Plusieurs mesures sont proposées :

- l'aménagement, en bordure nord et sud, de voies réservées au transport collectif (voir chap. 6.1);
- une reconfiguration du terre-plein central, comportant des plantations;
- l'installation de feux de circulation à l'intersection des rues Beaudry, Alexandre-de-Sève et Panet, pour assurer la sécurité des traverses piétonnes et ralentir la circulation;
- une signalisation donnant priorité aux piétons aux autres traverses nord-sud (rues Montcalm, de la Visitation, Plessis, Champlain);

- un pavage distinctif aux intersections pour marquer les traverses piétonnes.

Par ailleurs, pour rendre le site plus attrayant et plus perméable, il serait souhaitable de **créer de l'animation sur le trottoir sud du boulevard René-Lévesque**, en y autorisant les étals commerciaux sur toute la longueur du site, sur le modèle de ce qui existe avenue du Parc.

Dans le même esprit, afin de **favoriser l'animation des espaces publics** sur le site, des terrasses pourront être aménagées en bordure de la rue de La Gauchetière et des places publiques.

Afin d'accentuer le lien entre le réseau de transport public, l'artère commerciale principale du secteur et le site, le plan directeur prévoit un **réaménagement de la rue Panet**, entre le boulevard René-Lévesque et la rue Sainte-Catherine, et un **réaménagement du trottoir nord de la rue Sainte-Catherine**, entre la rue Panet et l'édicule de la station de métro Beaudry.

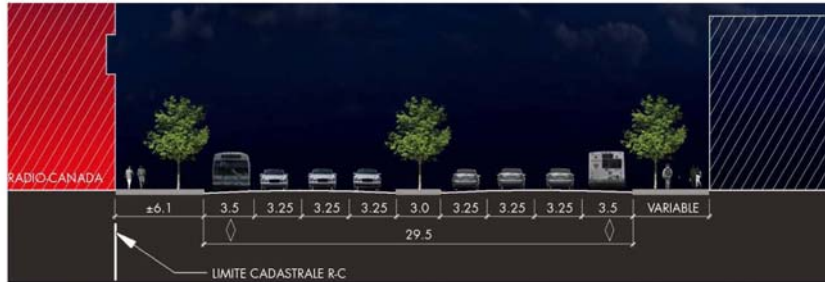


Les traverses principales



Les traverses secondaires

ANNEXE 2



Boulevard René-Lévesque - coupe de l'aménagement proposé



Boulevard René-Lévesque - plan de l'aménagement proposé

À cet égard, le développement projeté du site de Radio-Canada pourrait donner lieu au **réaménagement d'ensemble de la principale artère commerciale du quartier : la rue Sainte-Catherine**, entre les rues Amherst et Papineau.

À l'est du site, le **square Papineau**, nommé en 1810 pour perpétuer la mémoire de Joseph Papineau, premier seigneur de la Petite-Nation (1752-1841), revêt une dimension historique et commémorative que ne soulignent ni son aménagement actuel ni son statut peu enviable de terre-plein entre les voies nord et sud de la rue Papineau, sursaturées aux heures de pointe. Les traversées piétonnes vers ce square ne paraissent ni sûres ni attractives, ce qui ne favorise pas sa fréquentation et son usage

à titre d'espace public.

Il serait souhaitable que la Ville redéfinisse le square Papineau, tant dans sa forme que dans son aménagement, sa fonction urbaine et sa vocation patrimoniale, pour optimiser la mise en valeur de cet espace vert isolé dans un environnement ingrat. Dans cette perspective, le propriétaire du lot est pourrait contribuer à redresser la rue Papineau, à l'angle de l'avenue Viger, en cédant une surface excédentaire, considérant l'implantation prévue du bâtiment sur la parcelle E-3.

Une hypothèse de réaménagement de ce secteur consisterait à revoir la configuration de la rue Papineau pour en faire une **voie**

nord-sud centrale bordée de larges trottoirs plantés d'arbres, assurant un lien piéton et véhiculaire entre le boulevard René-Lévesque et le port, dans la perspective d'une éventuelle reconversion des édifices industriels situés au sud. La forme originelle du square et sa dimension historique devraient être soulignées, par un marquage de la chaussée ou de quelque autre façon.

La réalisation d'un tel aménagement suppose que soit réalisé, au sud du site, le projet d'enfouir le tronçon de l'autoroute Ville-Marie qui longe le site au sud, et que cet enfouissement s'accompagne d'un **recouvrement** simultané du tronçon enfoui, au moyen de dalles-jardins permettant la ventilation naturelle du tunnel, tout en constituant un parc linéaire allant du Square Viger au pont Jacques-Cartier. Ces dalles pourraient accueillir des œuvres d'art conçues en tenant compte des contraintes, des potentiels et des fonctions du lieu.

Enfin, à l'ouest du site, la rue Amherst, qui mène au Faubourg Québec, et les rues suivantes pourraient bénéficier de mesures de réaménagement et de revalorisation.



Synthèse

ANNEXE 2



Boulevard René-Lévesque - plan de l'aménagement proposé

4.10 Le caractère montréalais du plan directeur

Le gabarit uniforme et la densité proposés, de même que l'articulation du développement autour de places publiques, s'inscrivent en continuité avec l'urbanisme montréalais depuis ses origines.

Que ce soit dans le Vieux-Montréal ou dans des quartiers résidentiels construits dans la seconde moitié du XIX^e siècle, le bâti montréalais se caractérise en effet :

- par un gabarit homogène, correspondant aux contraintes techniques, aux capacités financières et aux besoins démographiques propres à chaque époque, et

- par la présence structurante d'espaces publics autour desquels il s'implante.

De la même manière, le gabarit unique proposé sur le site de Radio-Canada traduit la recherche d'une cohérence dans le bâti, tandis que la densité reflète les capacités de construction du XXI^e siècle et la demande actuelle (résidentielle, commerciale, institutionnelle et de bureau). La création de nouvelles places publiques et la perméabilité du site affirment quant à elles la multifonctionnalité de l'ensemble et la volonté d'intégration harmonieuse à l'environnement urbain.

À ces éléments de continuité s'ajoutent, dans le plan directeur d'aménagement et de développement du site comme dans le projet de modernisation de la Maison de Radio-Canada (voir chap. 5), les préoccupations les plus contemporaines en matière de développement durable; ce sont des projets :

- qui prennent en compte les impacts sociaux, environnementaux et économiques (les trois dimensions du développement durable);
- qui intègrent aménagement et développement, design urbain et architecture;
- qui favorisent un environnement sain, notamment par la présence d'espaces verts, par le raccordement aux grands réseaux de transport actif et collectif, par des choix énergétiques pertinents;
- qui misent sur la qualité de conception et d'exécution des aménagements et des édifices, garante de leur pérennité.

ANNEXE 2

5- LA MODERNISATION DE LA MAISON DE RADIO-CANADA



Élévation René-Lévesque existante

Au-delà du développement immobilier et de l'aménagement de rues et d'espaces publics, il est important de rappeler que le moteur de ce plan directeur est de permettre à Radio-Canada de financer la modernisation de ses installations afin de créer un environnement physique qui, non seulement améliore sensiblement l'intégration de la Maison de Radio-Canada dans son milieu urbain, comme on l'a vu aux chapitres précédents, mais qui, ce faisant :

- favorise le développement optimal de l'organisation dans le contexte actuel de l'industrie, au double plan de ses installations immobilières et de la modernisation technologique de ses équipements et systèmes,
- offre au personnel un environnement de travail plus agréable et fonctionnel,
- assure l'intégration de la Maison de Radio-Canada dans le site lui-même, et l'intégrité architecturale originelle de ses installations.

Le plan directeur comporte donc un certain nombre d'interventions qui touchent la Maison de Radio-Canada :

- trois portes d'entrée seront aménagées, donnant respectivement sur le boulevard René-Lévesque, sur la rue Papineau et sur la rue Wolfe; chacune de ces entrées sera assortie d'atriums. Des puits de lumière,

creusés à même le bâtiment, y diffuseront un éclairage naturel jusqu'aux niveaux inférieurs;

- deux axes de circulation intérieure est-ouest desserviront, l'un le niveau A (rue de La Gauchetière), l'autre le niveau B (boulevard René-Lévesque);
- ces axes de circulation seront connectés à la rue par des points d'entrée localisés dans l'axe des rues Plessis et de la Visitation;
- deux étages seront ajoutés au basilaire, au pied de la tour; ce nouveau boîtier de verre, qui reprend la morphologie originelle dans une interprétation contemporaine, offrira une fenestration maximale; ces nouveaux espaces, ajoutés à ceux des deux premiers étages de la tour, seront occupés par des studios et des bureaux de Radio-Canada;
- les ressauts donnant sur l'avenue Viger seront comblés, afin de maximiser l'espace intérieur utilisable, tout en préservant l'intention architecturale initiale.

L'ensemble de ces interventions permettra à Radio-Canada de **regrouper ses activités dans des espaces mieux adaptés aux besoins d'un diffuseur du XXI^e siècle et de créer un environnement de travail stimulant et performant.**

Par ailleurs :

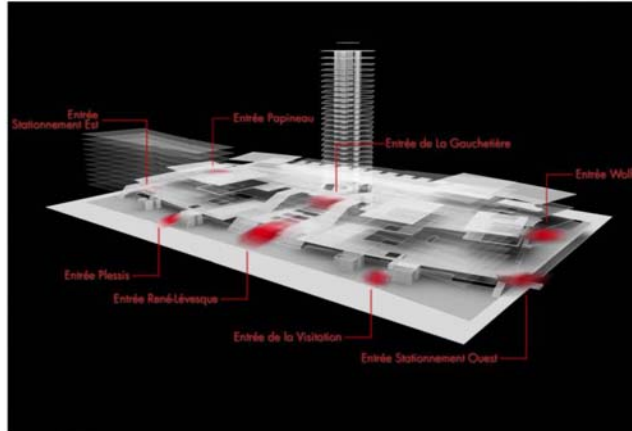
- les étages ajoutés au basilaire au pied de la tour constitueront une ceinture de verre, laissant exposée l'architecture originelle de la tour;
- l'édifice de la tour sera remis aux normes : la fenestration (simple) sera changée, dans le respect de l'intégrité architecturale de l'enveloppe extérieure;
- le mur-rideau, désuet, sera remplacé;
- les entrées principale et latérales de la Maison de Radio-Canada seront retravaillées, en vue de retrouver l'intégrité architecturale originelle des bâtiments.

Ces interventions contribueront à **remettre en valeur l'architecture d'origine** de la Maison de Radio-Canada.

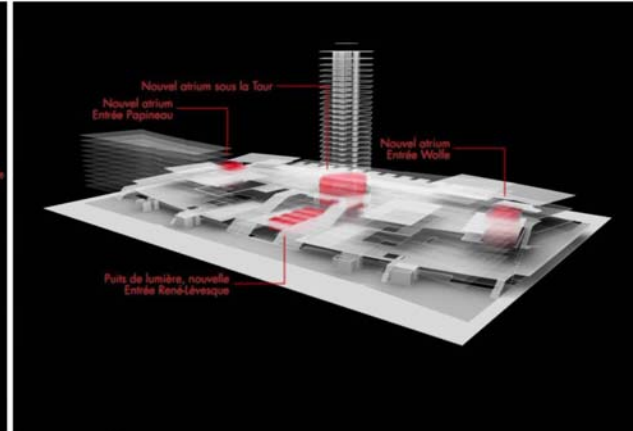
Enfin :

- des étages supérieurs de la tour seront voués à une utilisation résidentielle (condos, condos-hôtel, hôtel) ou de bureau; ils seront desservis par des ascenseurs exclusifs;
- l'enseigne lumineuse (logo) de Radio-Canada sera conservée, ainsi que les installations mécaniques et

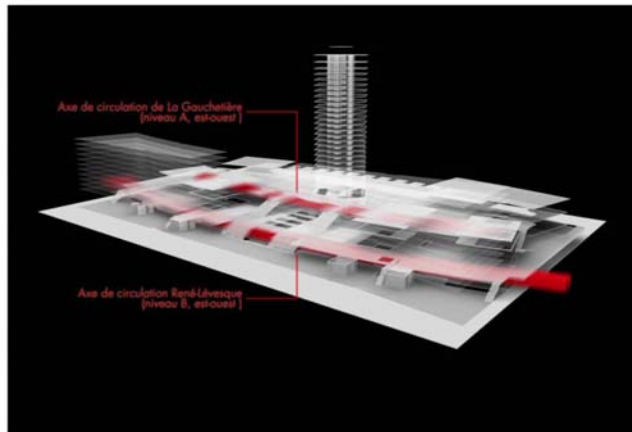
ANNEXE 2



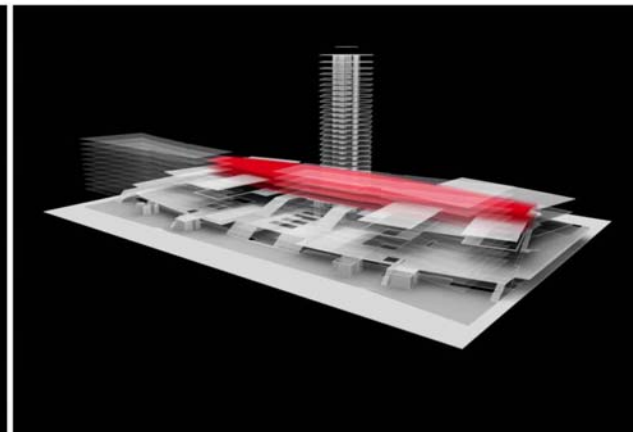
les points d'entrée



les atriums et puits de lumière



les axes de circulation



les nouveaux étages

ANNEXE 2

32 Plan directeur



Vue en plan de la maquette de développement du site



Vue vers l'est de la maquette de développement du site



Vue vers le sud de la maquette de développement du site

ANNEXE 2

de communication situées sur le toit; Radio-Canada gardera le droit de placer des antennes et des soucoupes paraboliques sur les toits de la tour et des basiliaires;

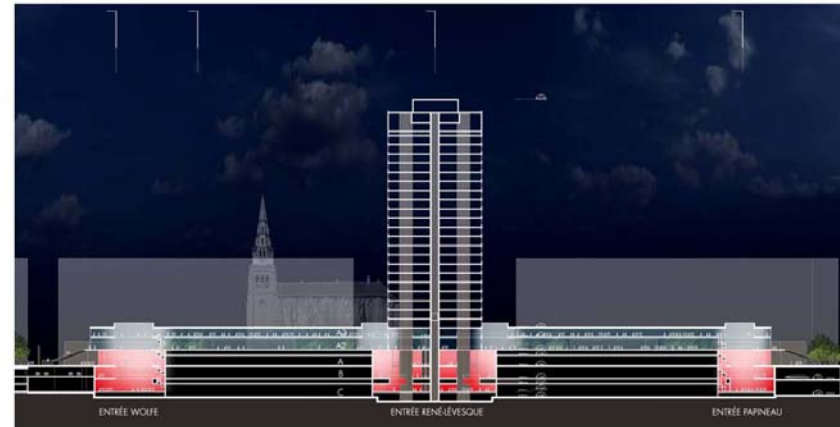
- une partie des basiliaires en sous-sol, le long du boulevard René-Lévesque, sera démolie pour permettre la construction des parcelles RC-1 et RC-2;

- le passage piétonnier existant au niveau A (niveau de la rue de La Gauchetière), qui longe le basilaire au nord, raccordera la Maison de Radio-Canada aux deux espaces publics prévus à l'est (Place de l'onde) et à l'ouest (Place de la musique);

- un nouveau passage piétonnier protégé à caractère public sera créé, au niveau B (niveau du boulevard René-Lévesque), situé sous la rue de La Gauchetière;

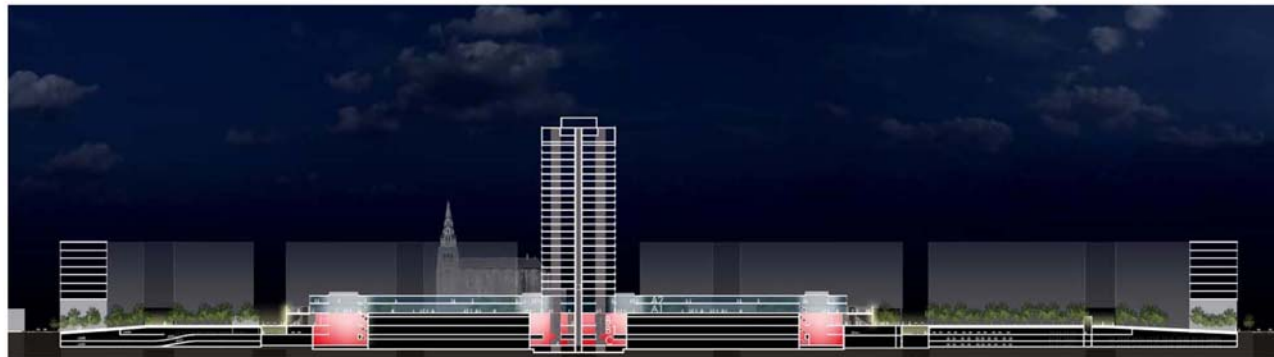
Ces interventions et ces changements d'usages contribueront à l'intégration physique et fonctionnelle de la Maison de Radio-Canada sur le site.

Radio-Canada, agent de la Couronne fédérale, peut procéder de plein droit, sans les autorisations ou dérogations éventuellement requises pour apporter certaines modifications à son immeuble. Radio-Canada estime cependant que, dans l'intérêt des différentes parties impliquées, dont les futurs occupants, et pour favoriser une meilleure compréhension



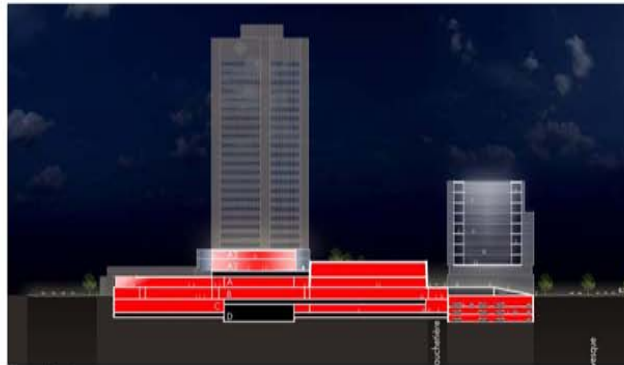
Coupe de La Gauchetière vers le nord

de l'ensemble du plan directeur, les interventions portant sur la Maison de Radio-Canada doivent être incluses dans le processus de consultation publique.

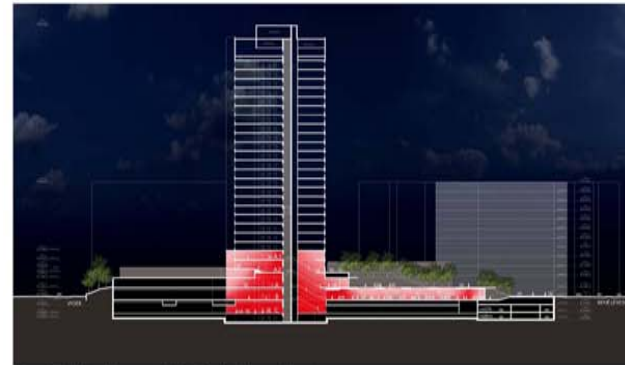


Coupe de La Gauchetière vers le nord

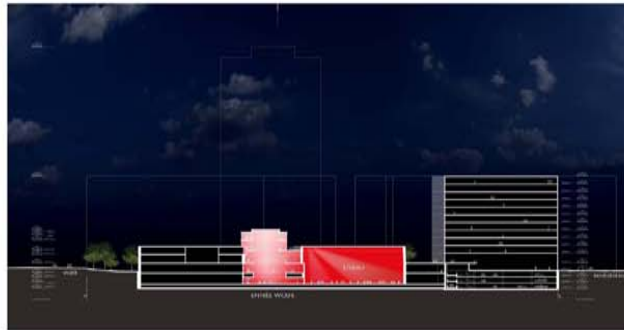
ANNEXE 2



Coupe Plessis



Coupe Entrée René-Lévesque / de La Gauchetière vers l'ouest



Coupe Entrée Wolfe vers l'ouest



Coupe Beaudry vers l'est

ANNEXE 2



Entrée René-Lévesque, Place de l'Image

ANNEXE 2



Place de la musique

ANNEXE 2



Place de la musique



René-Lévesque vers l'est

ANNEXE 2

6- L'ACCESSIBILITÉ ET LES DÉPLACEMENTS

6.1 Transport collectif

Pour assurer une desserte optimale du site par transport collectif, il serait souhaitable que soient aménagées, en bordures nord et sud du boulevard René-Lévesque, des **voies réservées au transport express par autobus**, avec possibilité de prolongement vers l'est.

À plus long terme, ces voies réservées pourraient accueillir la **ligne René-Lévesque du tramway** jusqu'à Radio-Canada, pour desservir l'importante concentration de résidents et de travailleurs qui fréquentent le site et les relier directement au centre-ville; cette ligne de tramway pourrait éventuellement se prolonger vers l'ouest jusqu'à l'avenue de la Côte des Neiges (voir Plan de Transport) et vers l'est dans l'axe de la rue Notre-Dame.

Les voies réservées devraient préférablement être aménagées en bordures du boulevard plutôt qu'au centre, afin d'assurer la sécurité des piétons en leur évitant d'avoir à traverser fréquemment une voie de cette importance. Une telle configuration est possible selon les plans; elle requerrait cependant le déplacement de la piste cyclable, qui occupe actuellement la bordure sud (voir chap. 6.2).

Des **liens piétons protégés** devraient être aménagés et animés **entre le site et la station de métro Beaudry**, en surface et en souterrain, offrant à leurs utilisateurs sécurité, confort et attrait. L'aménagement, l'entretien et la gestion d'un lien souterrain se conformeraient aux pratiques établies dans les tronçons existants du réseau piéton protégé du centre-ville de Montréal qui mènent au métro.



Passage piéton souterrain potentiel au métro Beaudry, sous la rue Beaudry - coupe

6.2 Voies cyclables

L'aménagement de voies réservées au transport collectif rend nécessaire de **relocaliser, en bordure nord de l'avenue Viger, la voie cyclable**, actuellement aménagée en bordure sud du boulevard René-Lévesque et ce, de la rue Berri jusqu'à la rue Papineau, où elle reprendrait la piste existante vers l'est et se raccorderait au réseau québécois (la Route verte).

À court terme, il est suggéré d'aménager cette voie sur le trottoir de l'avenue Viger, en attendant que soit mieux défini le réaménagement projeté de la rue Notre-Dame et de l'avenue Viger dans ce secteur.

Afin de favoriser l'utilisation du transport actif par les résidents, travailleurs et visiteurs du site, des supports à vélo seront installés dans les stationnements intérieurs. Dans la perspective de l'implantation à Montréal d'un système de location de vélos, des bornes de location seront localisées sous les places publiques, dans l'axe des rues Beaudry et Alexandre-de-Sève.

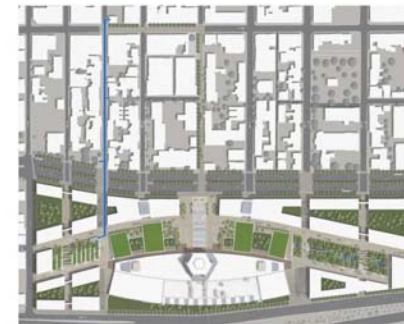
6.3 Circulation automobile

Les analyses de circulation réalisées par Tecsubt démontrent que, quel que soit le scénario de développement retenu (voir chap. 4.4), le projet générera des débits supplémentaires aux heures de pointe, sur les principaux axes du réseau routier d'accès au secteur : rue Notre-Dame Ouest et approches du pont Jacques-Cartier côté Rive-Sud le matin; boulevard René-Lévesque Est, rue Notre-Dame Est et rue Papineau Nord l'après-midi.

Toutefois, la réalisation du projet s'échelonnant sur une dizaine

d'années, les habitudes de déplacement d'une partie des usagers actuels pourront changer graduellement, atténuant d'autant les effets prévus.

Par ailleurs, la mise en œuvre du projet de modernisation de la rue Notre-Dame, au sud du site, incluant le réaménagement des bretelles de l'autoroute Ville-Marie et le recouvrement de celle-ci jusqu'à l'est du pont Jacques-Cartier, apparaît essentielle pour améliorer sensiblement l'accès au secteur⁷. Bien qu'elle ne soit pas incluse au plan directeur, cette intervention, comme celles concernant la reconfiguration possible des autres rues adjacentes au site, revêt une importance cruciale pour le succès du projet et, plus largement, pour la réhabilitation durable du secteur.



Passage piéton souterrain au métro Beaudry, sous la rue Beaudry - plan

ANNEXE 2

Cela dit, il apparaît pertinent de traiter dès maintenant du **lien avec la rue Amherst**. Cette voie permet de connecter le site au Faubourg Québec et au port par la rue de La Gauchetière. Ce lien revêt une importance pour le plan directeur dans la mesure où le site réaménagé et développé offrira des services de quartier non seulement à ses propres résidents, mais à ceux du quartier Saint-Jacques, au nord du boulevard René-Lévesque, aux résidents des projets résidentiels réalisés à l'ouest de la rue Wolfe et à ceux du Faubourg Québec.

De la même manière, le **lien avec la rue Papineau**, qui permet de connecter le site avec le sud de l'autoroute et le port, est crucial. La rue Papineau, principal accès véhiculaire vers le pont Jacques-Cartier depuis le sud, offre actuellement peu de sécurité et d'attrait pour les piétons. Tout ce secteur, à l'est et au sud-est du site, devrait être repensé de façon à mieux mettre en valeur l'espace du square Papineau et le lien nord-sud (voir chap. 4.9).

Quant aux déplacements véhiculaires générés par les futurs résidents du site, ils se feront en sens inverse des débits générés par le projet aux heures de pointe (sortant le matin et entrant l'après-midi), ce qui en réduira l'impact⁸.



Rue Papineau vers le sud



Interconnexion au réseau cyclable - plan



Interconnexion au réseau du tramway/autobus - plan



Interconnexion au réseau cyclable - axonométrie



Interconnexion au réseau du tramway/autobus - axonométrie

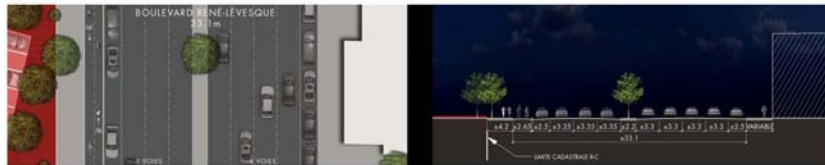
ANNEXE 2

7- LES INFRASTRUCTURES

7.1 Sur le site

Le plan directeur de réaménagement et de développement du site de Radio-Canada à des fins d'occupation résidentielle, commerciale et de bureau, comporte d'importants coûts d'infrastructures publiques :

- parcs (aménagement et infrastructures);
- égouts;
- eau, électricité, gaz;
- mobilier urbain, art public, plantations;



Plan et coupe René-Lévesque - condition existante



Plan et coupe René-Lévesque - aménagement proposé



Plan et coupe Viger - condition existante



Plan et coupe Viger - aménagement proposé



Boulevard René-Lévesque vers l'est

- rues, trottoirs et voie cyclable;
- aqueduc;
- feux de circulation, lien souterrain;
- recanalisation du ruisseau Saint-Martin;
- décontamination;
- stationnement public (le cas échéant);
- participation au logement abordable et social.

7.2 Hors site

Divers investissements dans des infrastructures hors-site devraient être envisagés :

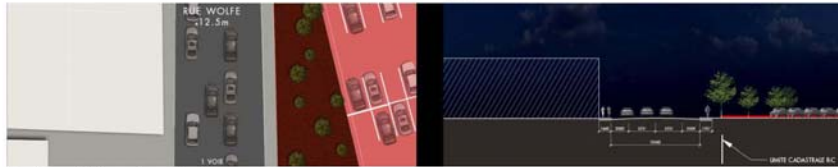
- le réaménagement du boulevard René-Lévesque (voir chap. 4.9);
- l'aménagement et l'animation de liens piétonniers protégés entre la station de métro Beaudry et le site (voir chap. 6.1);
- la planification de la desserte en tramway (voir chap. 6.1);
- l'aménagement de voies réservées aux autobus (voir chap. 6.1);
- la relocalisation de la voie cyclable (voir chap. 6.2);

ANNEXE 2

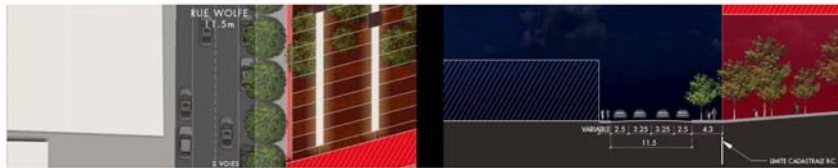
- des mesures de réaménagement de la rue Amherst (voir chap. 6.3);
- des investissements dans la desserte en services publics ou communautaires pour la population du secteur.

7.3 Mécanisme de financement des infrastructures

Des discussions doivent être amorcées avec les autorités municipales sur les mécanismes permettant de financer les interventions requises sur le site et hors-site. La conclusion d'un accord de développement qui inclut des dispositions précises à cet égard est une condition nécessaire à la réalisation du projet.



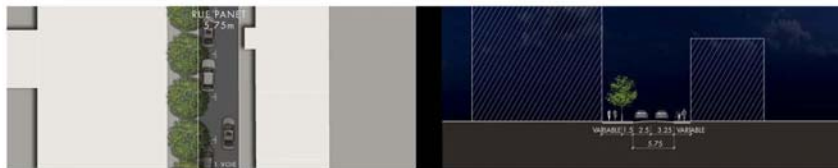
Plan et coupe Wolfe - condition existante



Plan et coupe Wolfe - aménagement proposé



Plan et coupe Panet - condition existante



Plan et coupe Panet - aménagement proposé



Rue Panet vers le sud

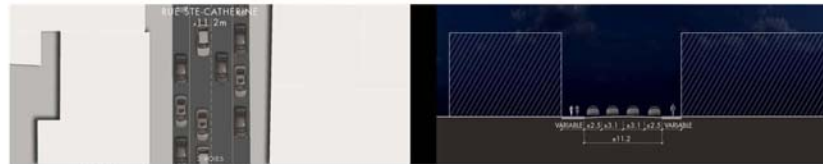
ANNEXE 2



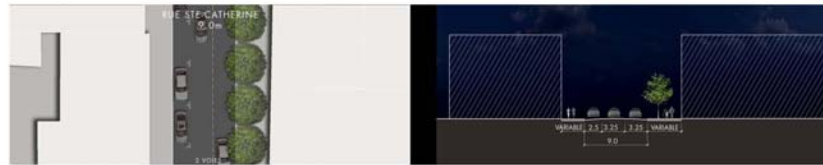
Plan et coupe Beaudry - condition existante



Plan et coupe Beaudry - aménagement proposé



Plan et coupe Ste-Catherine - condition existante



Plan et coupe Ste-Catherine - aménagement proposé



Rue Ste-Catherine vers l'est

8- LES RETOMBÉES

La mise en œuvre du plan directeur aura des retombées :

- sur le plan urbain,
- sur le dynamisme économique du centre-ville;
- sur le plan social,
- sur l'économie locale,
- sur les recettes fiscales et parafiscales des pouvoirs publics,
- sur la mise en valeur de la Maison de Radio-Canada,
- sur les activités de Radio-Canada et sa compétitivité,
- sur le développement d'un pôle d'entreprises associées à la radiotélévision, aux télécommunications et à la culture,
- sur la fréquentation touristique du secteur.

en plus d'offrir à la Ville de Montréal l'opportunité de réaliser plusieurs interventions structurantes en matière d'aménagement du domaine public :

- création d'un nouveau quartier urbain qui retisse la trame urbaine dans le secteur sud-est;
- création d'un nouveau réseau d'espaces verts accessibles au public, qui comble un déficit dans le secteur;
- nouveau développement résidentiel diversifié et de qualité dans le secteur;
- nouveau développement commercial et de bureaux; meilleure desserte commerciale et de services à l'échelle du quartier et du centre-ville est;
- programme de développement flexible, pour s'adapter à l'évolution de l'environnement urbain et des marchés;
- création de stationnements intérieurs pour répondre aux besoins des occupants et visiteurs du site;
- qualité garantie à long terme par un plan directeur,

des critères de design et un processus de révision architecturale;

- mode novateur de financement des infrastructures;
- opportunité de recouvrir l'autoroute Ville-Marie, ce qui revaloriserait tout le territoire au sud du site, permettrait de réaménager durablement les rues Viger, Notre-Dame, Saint-Antoine et Papineau et de rétablir des liens entre le site, le Port et le front fluvial;
- opportunité de réaménager les abords du site (square Papineau, boulevard René-Lévesque, rue Amherst vers le Faubourg Québec);
- opportunité de raccorder le site aux réseaux de transport collectif (autobus express, tramway, lien piéton protégé vers le métro Beaudry);
- **retour en taxes municipales de l'ordre de 43 à 50 millions de dollars par an, pour la première année suivant la réalisation complète du plan directeur**;
- mise en valeur de l'architecture originelle de la Maison de Radio-Canada;
- Radio-Canada se dote d'espaces mieux adaptés à ses activités, qui favorisent la création d'un environnement de travail stimulant et performant et qui permettent une meilleure ouverture à la communauté;
- opportunité de consolidation et d'expansion du pôle d'entreprises associées à la radiotélévision, aux télécommunications et à la culture, et création d'une nouvelle destination touristique axée sur les communications et la culture.

Notes bibliographiques:

¹ Sources : Benoit, M., Gratton, R., *Au pied du courant*, collection *Pignon sur rue*, vol. 4, *Ville de Montréal et Ministère des Affaires culturelles du Québec*, s.d. (1981); Germain, A., Divay, G., Teller, L.-N., Rivlis, V., Laborde, E., *Le Faubourg Québec, un fragment de l'histoire urbaine de Montréal*, INRS Urbanisation, Culture et société, UQAM, 2004; Site archives.radio-canada.ca/

² Source : *Plan d'urbanisme, partie I, chap. 4.21 Notre-Dame est*

³ Source : *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, partie II, section Ville-Marie*

⁴ Source : *Plan d'urbanisme, chapitre d'arrondissement, Arrondissement de Ville-Marie, section 25.5.13, pp. 55-56 (en voie d'adoption)*

⁵ Source : *Charte de la Ville de Montréal, extraits de l'art. 89*

⁶ Source : *Réussir @ Montréal, Stratégie de développement économique 2005-2010 de la Ville de Montréal, 2005, pp. 30, 37, 40-41*

⁷ Tecsub, *Projet de modernisation de la Maison de Radio-Canada, Étude d'impact sur la circulation à l'étape de pré-développement [voir chap. 9.1]*

⁸ Tecsub, *op. cit.*

⁹ Cet estimé comprend les taxes d'agglomération, municipales et d'arrondissement; elle inclut les taxes foncières et les contributions aux divers programmes, mais exclut les en-lieux de taxes, qui s'élèvent à quelque 5 millions de dollars. Le montant, calculé aux taux de 2007, varie selon que l'on réalise le scénario A (plus de résidentiel) ou B (davantage de non-résidentiel) tels que décrits au chapitre 4.4.

ANNEXE 2

9- ANNEXES - ÉTUDES TECHNIQUES

9.1 Étude de déplacement

Voir le rapport d'étude fourni séparément intitulé *Projet de modernisation de la Maison de Radio-Canada, Étude d'impact sur la circulation à l'étape de pré-développement, novembre 2007*, réalisé par Tecsuit inc.

9.2 Étude d'impact éolien

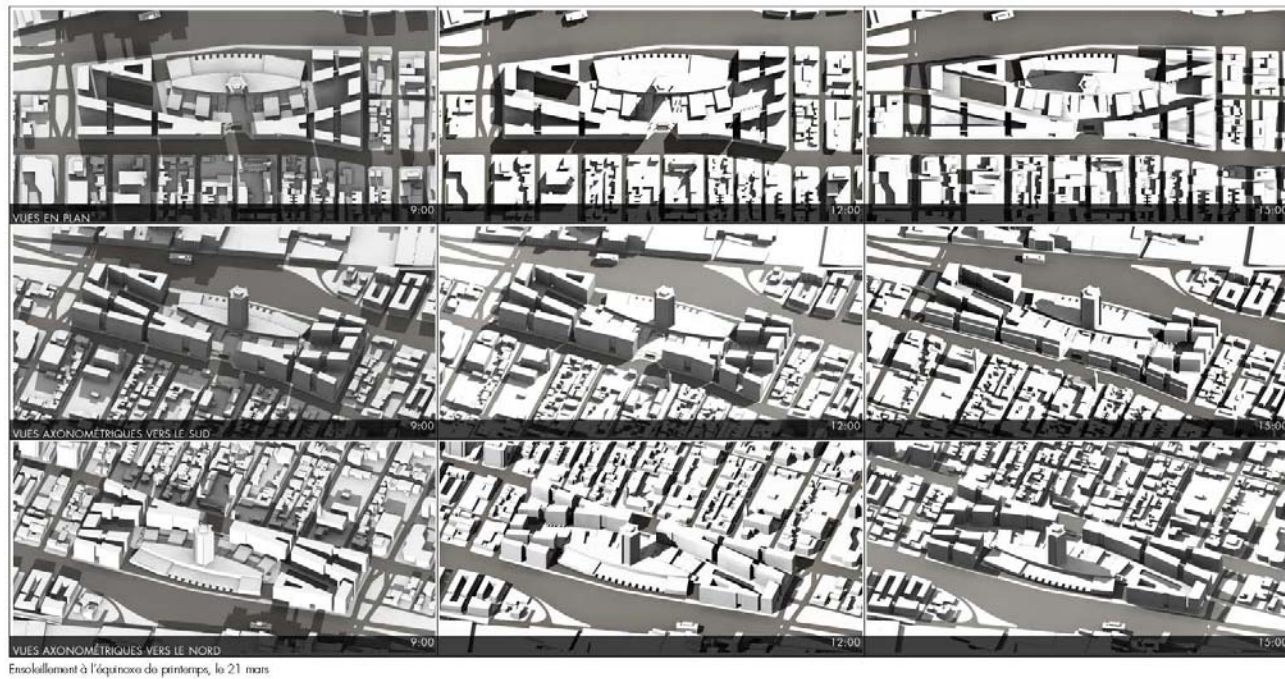
Voir le rapport d'étude fourni séparément intitulé *Modernisation de la Maison de Radio-Canada, Étude du régime des vents et des accumulations de neige, rapport no 1673, octobre 2007*, réalisé par Le Groupe-Conseil LaSalle.

9.3 Étude d'ensoleillement

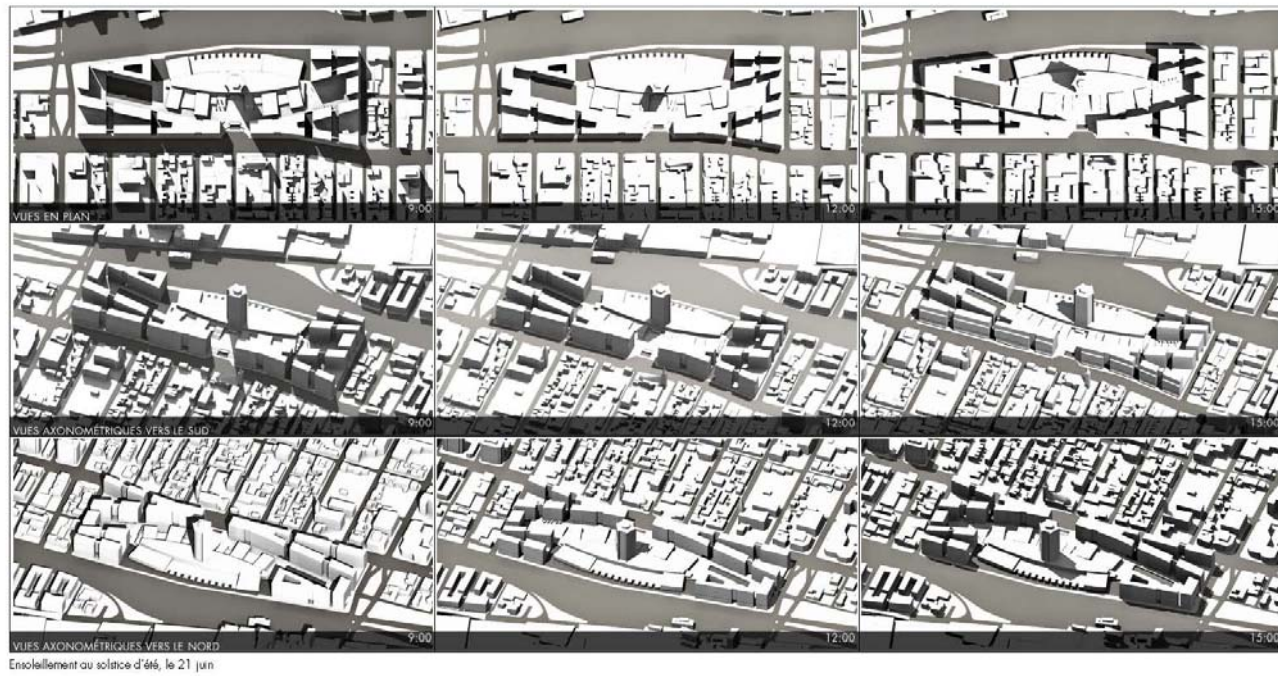
Voir les quatre pages qui suivent, illustrant l'étude d'ensoleillement basée sur une modélisation numérique en trois dimensions du projet proposé dans son contexte existant, réalisée par Daoust Lestage inc.

Comme on peut le constater dans l'étude de l'ensoleillement du site aux quatre saisons, la configuration du site et les dégagements font en sorte que, même une fois réalisé l'ensemble du développement proposé, l'ensoleillement moyen se situe au-delà des normes. Du printemps à l'automne, les trois nouvelles places publiques bénéficient d'un ensoleillement généreux et, même en hiver, la Place de l'image, située en façade de la Maison de Radio-Canada, jouit d'un ensoleillement intéressant.

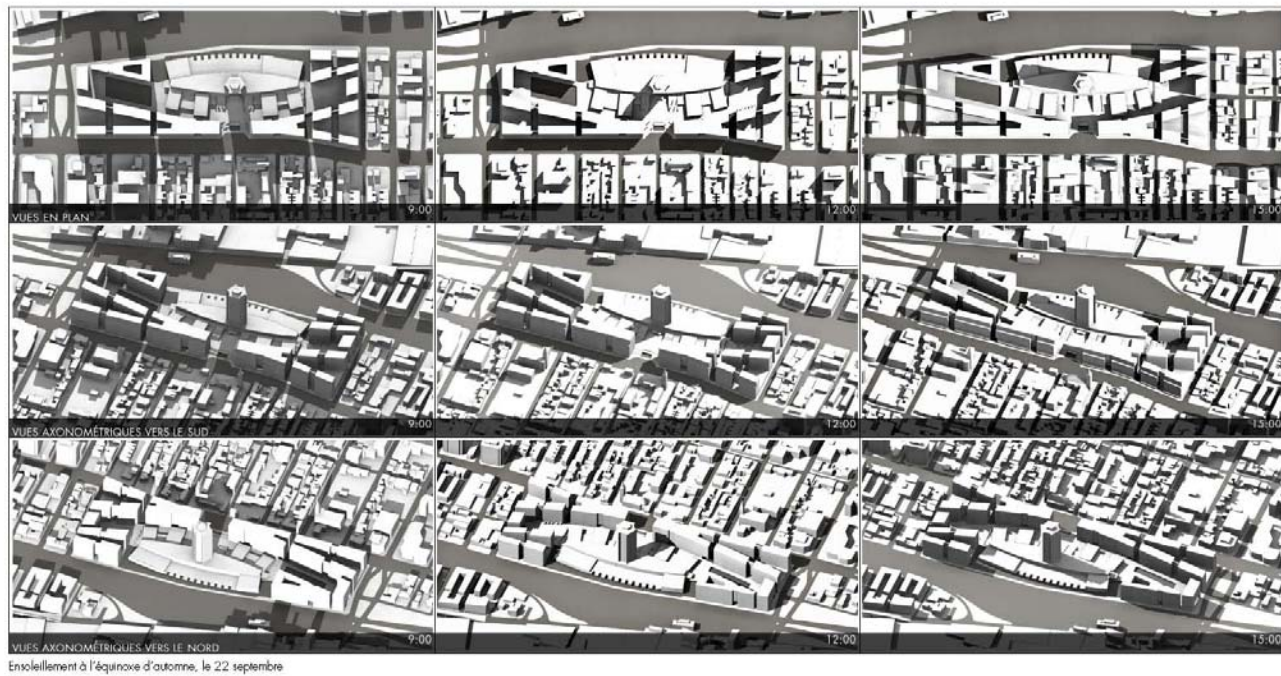
ANNEXE 2



ANNEXE 2



ANNEXE 2

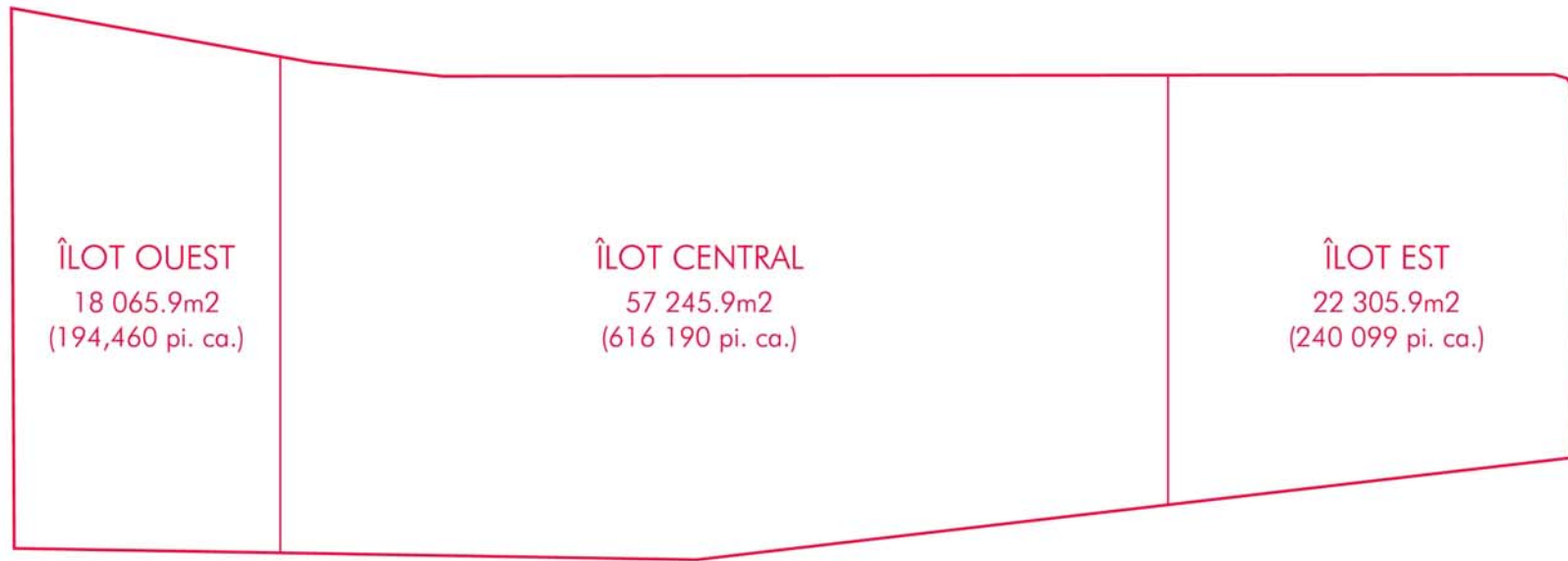


ANNEXE 2



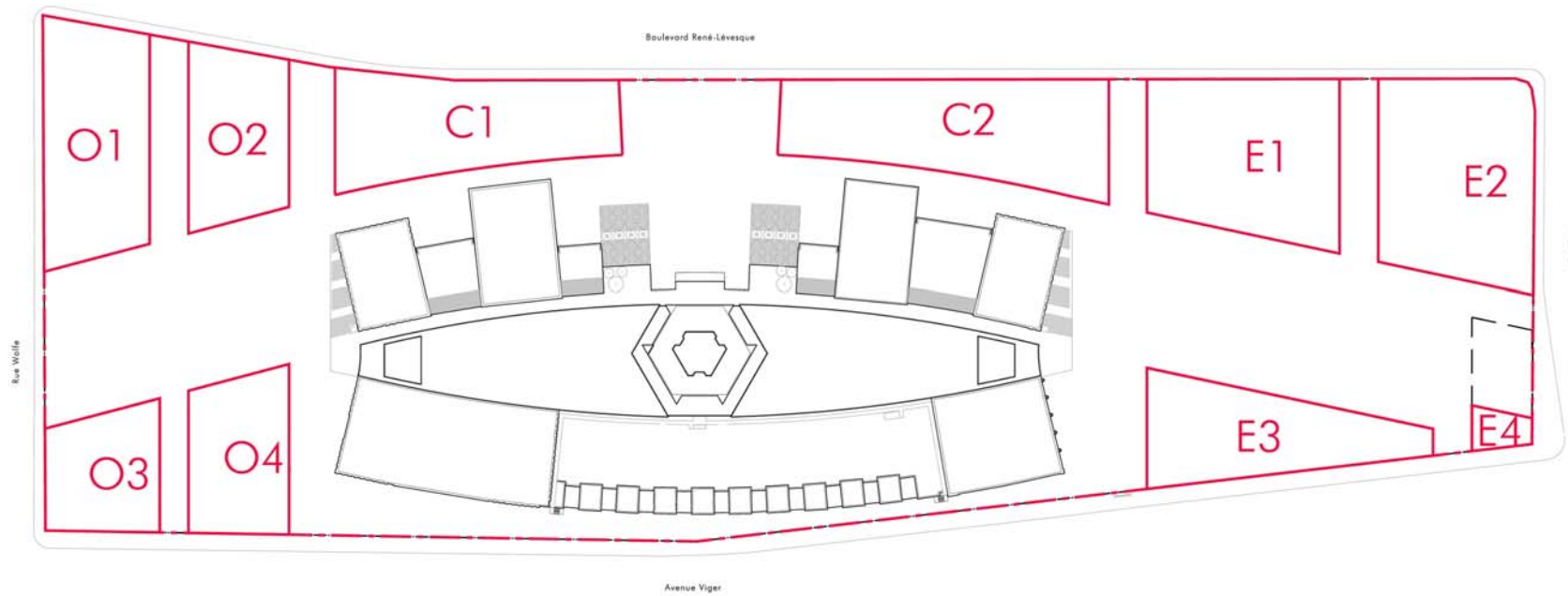
ANNEXE 2

ANNEXE 3



Plan de subdivision cadastrale

ANNEXE 4



Plan de lotissement du site



Le Maire de Montréal

Le 16 mars 2011

Monsieur Hubert Lacroix
Président-directeur général
Société Radio-Canada
1400, boul. René-Lévesque Est
Montréal (Québec) H2L 2M2

Monsieur le Président-Directeur général,

La requalification du site et la modernisation de la Maison de Radio-Canada à Montréal représentent une occasion unique de retisser la trame urbaine dans un secteur de la Ville appelé à connaître une importante transformation au cours des prochaines années. Dans ce contexte, il nous fait plaisir de vous informer que la Ville de Montréal a l'intention de participer au financement d'une partie des infrastructures requises pour la mise en œuvre du projet immobilier piloté par la Société Radio-Canada (SRC).

Les sommes allouées par la Ville sont établies sur la base de la valeur totale des investissements annoncés par la SRC dans le cadre de la réalisation du projet, une somme estimée entre 1G\$ et 1,6 G\$, et des nouvelles recettes fiscales anticipées par la Ville, sur cette même base, pour ce projet, ainsi que de vos estimations des coûts des travaux. Dans ce contexte, la Ville de Montréal est prête à consacrer une somme d'environ 15 M\$ pour l'ensemble des ouvrages in situ liés au projet. Les travaux municipaux se feront au rythme de la mise en œuvre des phases de développement du site.

De plus, dans un esprit de partenariat, la Ville et la SRC conviendront d'un partage de l'excédent de la valeur des droits de développement du projet de requalification du site et de modernisation de la Maison Radio-Canada, le cas échéant.

La contribution financière de la Ville à la réalisation des travaux d'infrastructures du projet Radio-Canada est sujette aux règlements en vigueur lors du développement du site, aux autorisations des instances appropriées, aux modifications réglementaires si requises, aux sommes effectivement investies par les promoteurs ainsi qu'au coût réel des travaux liés aux infrastructures et aux aménagements. Dans ce cadre, la Ville, la SRC et les promoteurs retenus conviendront des options à privilégier pour le développement du site.

Le vaste périmètre formé par l'avenue De Lorimier, le boulevard René-Lévesque, les rues Saint-Urbain et Saint-Antoine connaîtra vraisemblablement une importante activité immobilière au cours de la présente décennie en raison notamment de la construction du CHUM, du réaménagement du square Viger, d'interventions structurantes en aménagement urbain, notamment pour le Quartier chinois et le pôle Frontenac, de même que des conclusions des études en vue du recouvrement de l'autoroute Ville-Marie. Par sa contribution financière au projet de Radio-Canada, la Ville confirme ainsi sa volonté de contribuer à la requalification de l'ensemble de ce secteur en vue de lui redonner un élan social et économique.

Veillez recevoir, Monsieur le Président-Directeur général, mes salutations distinguées et l'assurance de mon entière collaboration.



Gérald Tremblay

APPENDIX C

Redevelopment Transaction

1. Delivery Method & Deal Structures

CBC/Radio-Canada is seeking a procurement proposal that will provide best value. The ideal proposition will meet all the project objectives at the lowest economic cost of occupancy (whole building cost approach).

At contract signature, CBC/Radio-Canada expects to secure:

- Fixed price for design and construction;
- Fixed price for facility management services and lifecycle for the term of the concession;
- Committed financing for the term of the concession;
- Optimal value for the portion of the site that will not be used by the MRC; and
- A contract of a minimum term of 25 years plus the construction period of the MRC.

At contract signature, CBC/Radio-Canada will commit to a stream of payments:

- An Annual Service Payment (ASP) payable monthly in arrears.

The ASP will be subject to adjustment as follows:

- A proportion of the ASP may be adjusted annually in line with the Consumer Price Index;
- A proportion of the ASP may be adjusted periodically (e.g., once every 5 – 7 years) as a result of a market testing or benchmarking process; and
- Payment deductions may be applied as a result of failure to meet defined targets (e.g. performance standards or failure to make the MRC fully available).

CBC/Radio-Canada will not retain deal structures in which:

- CBC/Radio-Canada is a lender; and
- CBC/Radio-Canada is required to contribute significant amounts of capital.

2. Land for Operating Purposes

In principle, CBC/Radio-Canada wishes to retain long-term ownership of that portion of the site that it will require for production purposes. CBC/Radio-Canada will consider proposals to share production and public performance facilities, subject to certain preferred access or use conditions in favour of CBC/Radio-Canada. CBC/Radio-Canada will also consider proposals that involve leasing for the purpose of some or its entire car parking requirements.

3. Land for Development

CBC/Radio-Canada will consider a proposal for the outright disposal of any land or existing facilities that a Respondent wishes to develop. The grant of long-term leases will also be considered. CBC/Radio-Canada recognizes that there may be certain land-related risks that Respondents cannot anticipate. Accordingly, an appropriate sharing of such risks should be proposed in the interest of enabling Respondents to maximize the land value of the transaction.

CBC/Radio-Canada recognizes that given the timelines involved in this project, it may be difficult for a Respondent to commit meaningful value to some of the land (e.g., that which would be developed last). CBC/Radio-Canada is interested in hearing any views the Respondents might have, as to how the maximum value can be realized for the development land. The need for certainty as to timing and cost of the project is a critical constraint. As such, CBC/Radio-Canada will entertain proposals that provide for the sharing of increases on land values but not proposals that expose CBC/Radio-Canada to important downside market risks.

4. Acceptable Transaction Structures

CBC's facility requirements may be realized through a Design, Build, Finance, Maintain and Operate (DBFMO) or other transaction structure provided that CBC/Radio-Canada's objectives of minimizing the total cost of occupancy, transferring risks appropriately and realizing maximum value for the site are attained.

APPENDIX D

Question and Response Format

Respondents are asked to use the following format in order to respond to this RFI. Page limits have been provided as indicative only and are not restrictive. Any additional information provided should be submitted in a separate binder or document entitled Additional Information.

#	Section	Questions	Indicative Page Limit
1.	General	<ol style="list-style-type: none"> 1. In your opinion, are there high, medium or low development opportunities on this site? Please explain. 2. Are there particular incentives that would be required from CBC/Radio-Canada to make this project more attractive? 3. Are there any barriers in this project that would make it difficult to realize? 4. Is the size a potential issue? 5. Do you feel that we would get better value for money if the project was split into a (i) land development project and (ii) building refit project? 	3
2.	Organization Overview	<ol style="list-style-type: none"> 1. If you were to respond to an eventual procurement for this redevelopment project: <ol style="list-style-type: none"> a. what type of consortium would you create? b. who do you anticipate as the key consortium members (please discuss the structure and roles)? 2. Provide a summary of your organization addressing capacity and relevant experience, specifically: <ol style="list-style-type: none"> a. Existing alternative service delivery projects, specifically any development projects, P3 projects or a combination of both; b. Redevelopment experience with phasing/occupancy; c. Core services offered by your firm; d. Proven innovations/successes in energy, sustainability; e. Business structure (i.e. parents, partnerships) and key expertise; f. Qualifications and references. 	3

#	Section	Questions	Indicative Page Limit
3.	Development Approach, Opportunities & Constraints	<ol style="list-style-type: none"> 1. Discuss the key development concepts/scenarios your organization would consider with respect to: <ol style="list-style-type: none"> a. CBC/Radio-Canada requirements (as per Appendix A & B overview) including CBC/Radio-Canada's project objectives (e.g., flexibility/adaptability, new services adaptability, technology, etc.) b. Commercial opportunities (e.g., daycare, retail, banking, food, fitness, etc.) Address, at a minimum: <ul style="list-style-type: none"> • space allocation; • shared space, multi-usage; • parking; • special permits/zoning; • flexibility; • asset optimization; • value add sustainability attributes; • new build versus retrofit (partial or total). 2. Discuss any additional opportunities that could be explored and what would be required to achieve these. 3. Discuss potential constraints with the redevelopment opportunity and how they may be addressed. 	6
4.	Deal Structure/ Transaction	<ol style="list-style-type: none"> 1. Considering the factors described in Appendix C, what potential structural options are most appealing to your organization? 2. How does your preferred option(s) impact: <ol style="list-style-type: none"> a. The potential to get financing? b. The cost of financing? c. The risk profile of the project? 3. What specific resources or assets should CBC/Radio-Canada contribute to make this development possible? 4. Discuss, if applicable, any anticipated atypical, unpalatable risks or risk transference with the proposed development. 	4
5.	Cost and Value	<ol style="list-style-type: none"> 1. Considering the project profile in Appendix A & B (such as deferred maintenance, space requirements, 25-year term): <ol style="list-style-type: none"> a. Could the project be cost-neutral to CBC/Radio-Canada? b. Could your proposed approach reduce CBC/Radio-Canada's initial capital and, if so, by what percentage range? c. What cost impact is there on the timing of implementation of the project (including different components, if applicable)? 	3

#	Section	Questions	Indicative Page Limit
6.	Innovation	1. Discuss any changes or trends you have observed in the industry (infrastructure development and property management services) which may be relevant to this project.	3
7.	Approach & Timeline	1. What are the minimum criteria that will make this project of interest to you? 2. Provide some indicative timeframes on the potential development, specifically dealing with phasing and occupancy factors.	2
8.	Closing Remarks	1. Do you have any general comments on the proposed project?	5

APPENDIX E

Respondent Submission Form

1. Respondent Information

- (a) Respondent's registered legal business name and any other name under which it carries on business:

- (b) Respondent's address, telephone and facsimile numbers:

- (c) Name, address, telephone and e-mail address of the contact person(s) for the Respondent:

- (d) Name of the person who is primarily responsible for the submission:

- (e) Specify whether the Respondent is an individual, a sole proprietorship, a corporation, a partnership, a joint venture, an incorporated consortium or a consortium that is a partnership or other legally recognized entity:

2. Terms of Reference

In responding to this RFI each Respondent should read the RFI in its entirety and submit this Respondent submission form. By signing this Respondent Submission Form, the Respondent acknowledges its acceptance of the RFI Terms of Reference and other conditions as contained in this RFI.

The Respondent represents that the information provided is, to the best of its knowledge, complete and accurate.

The Respondent hereby agrees to the terms set out in the Terms of Reference and in the RFI.

Signature of Respondent Representative:

Name and Title:
Date of Signature:
I have authority to bind the Respondent

APPENDIX F Non-Disclosure Agreement (for CCMs)

Date: _____ 2011

BETWEEN: CANADIAN BROADCASTING CORPORATION/Société Radio-Canada
 a corporation constituted pursuant to the *Broadcasting Act*,
 having a place of business at
 1400 René-Lévesque Boulevard East
 Montréal, Québec
 H2L 2M2
 ("CBC/Radio-Canada")

AND: _____
 having its principal place of business at

 ("Recipient")

As part of the Request for Information process issued by CBC/Radio-Canada ("**RFI**") for the purpose of collecting information from the market regarding the potential redevelopment of CBC/Radio-Canada's Montreal site referred to as Maison Radio-Canada ("**Project**"), CBC/Radio-Canada is holding *Commercially Confidential Meetings* ("**CCMs**") to answer questions from qualified Recipients and obtain input from them on the Project. During the CCM, CBC/Radio-Canada will provide Recipient with material and information and CBC/Radio-Canada wishes to maintain the confidentiality of material and information disclosed to Recipient.

1. DEFINITIONS

"**Affiliate(s)**" shall have the meaning set forth in the *Canada Business Corporations Act*.

"**Confidential Information**" means information and material including, without limitation, patterns, compilations, programs, designs, concepts, devices, methods, techniques, business plans, marketing plans, business strategies, business information, financial information, cost

information, information about employees, process descriptions, descriptions of technical know-how, engineering and technical specifications, leases, site plans and floor plans, agreements with third parties. Confidential Information that CBC/Radio-Canada discloses to Recipient may be written, oral, expressed in electronic media or otherwise disclosed, and may be tangible or intangible. All materials and information disclosed by CBC/Radio-Canada to Recipient or its Representatives (as defined below) during the CCMs will be presumed to be Confidential Information and will be so regarded by CBC/Radio-Canada, unless Recipient can prove that the materials or information are not Confidential Information because of the application of Clause 2.2 below.

“Representatives” means Recipient’s directors, officers, employees, agents, consultants, advisers and other representatives and those of its Affiliates.

2. OBLIGATIONS CONCERNING CONFIDENTIALITY AND LIMITED USE/LEGAL DISCLOSURE

2.1. Recipient agrees:

- (i) that it and its Representatives will maintain and preserve the confidentiality of the Confidential Information, including, without limitation, taking such steps to preserve the confidentiality of the Confidential Information as it takes to preserve the confidentiality of its own confidential information;
- (ii) that it will disclose the Confidential Information to its Representatives on a “need-to-know” basis but solely for the purposes of the RFI, and only to such Representatives who have agreed to maintain the confidentiality thereof;

- (iii) that it will not disclose the Confidential Information to any third party (except in accordance with sub-paragraph (ii) above) without written consent of CBC/Radio-Canada;
- (iv) that it and its Representatives will use the Confidential Information solely with respect to the Project, and that it will not otherwise use for its benefit or the benefit of any third party any Confidential Information;
- (v) it shall use reasonable efforts to ensure that all Representatives abide by the terms of this Agreement;
- (vi) that all right, title and interest in and to the Confidential Information shall remain the exclusive property of CBC/Radio-Canada and that no interest, license or any right respecting the Confidential Information, other than expressly set out herein, is granted to Recipient or its Representatives under this Agreement;
- (vii) that this Agreement shall not constitute any representation, warranty, assurance inducement or guarantee to Recipient and its Representatives with respect to the Confidential Information infringing any rights of third parties;
- (viii) that CBC/Radio-Canada shall not be held liable for any errors or omissions in the Confidential Information or the use or the results of the use of the Confidential Information; and
- (ix) that it or its Representatives shall notify CBC/Radio-Canada immediately upon discovery of any unauthorized use or disclosure of Confidential Information and will cooperate with CBC/Radio-Canada in every reasonable way to help CBC/Radio-Canada regain possession of the Confidential Information.

2.2. The obligations of Recipient under 2.1 and 3 shall not apply to Confidential Information which:

- (i) at the time of disclosure is readily available to the trade or the public other than as a result of a disclosure by Recipient or any of its Representatives;
- (ii) Recipient can establish, by documented and competent evidence, was in its rightful possession prior to the date of disclosure of such Confidential Information by CBC/Radio-Canada;
- (iii) Recipient or any of its Representatives (as the case may be) are required to disclose by law, regulation or by a court order. However, Recipient or its Representatives will notify CBC/Radio-Canada promptly after becoming aware of its obligation to make such disclosure and will provide CBC/Radio-Canada with a reasonable opportunity to seek a protective order or other remedy with respect to the disclosure, including without limitation to ensure that such Confidential Information as is required to be disclosed is afforded confidential treatment. In the event that such protective order or other remedy is not obtained, Recipient or such Representatives will furnish only that portion of the Confidential Information which is legally required to be disclosed; and

- (iv) is or becomes available to Recipient on a non-confidential basis from a source other than CBC/Radio-Canada, provided such source is not known to Recipient to be bound by a confidentiality agreement with CBC/Radio-Canada or otherwise known to be prohibited from transmitting the information by a contractual, legal or fiduciary obligation.
- 2.3. Each party acknowledges that this agreement is not intended to and does not obligate any party to enter into any discussions, negotiations or agreements, or to otherwise proceed with a transaction or business relationship with each other, or with any other person with regards to the Project. Nothing in this agreement shall imply or create any exclusive relationship between the parties concerning the Project and, unless and until the parties enter into a written agreement establishing such a relationship, the parties are free to pursue discussions, negotiations, potential business, agreements and/or transaction with any other person.

3. CONFIDENTIALITY OF THIS AGREEMENT

Each party acknowledges and agrees that this Agreement creates a confidential relationship between the parties, and agrees to maintain the confidentiality of the terms of this Agreement.

4. RETURN OF INFORMATION – TERM OF THE OBLIGATIONS

- 4.1. Upon the written request of CBC/Radio-Canada, Recipient shall return or destroy all Confidential Information received by it or by its Representatives under this Agreement within fifteen (15) days, and certify in writing as to any and all tangible expressions of Confidential Information that have been lost, returned or destroyed.
- 4.2. The term of this Agreement shall be for two years. Subject to Clause 2.2, Recipient's obligations (including those of its Representatives) with respect to Confidential Information disclosed hereunder shall survive termination and/or expiry of this Agreement for a period of five (5) years.

5. MISCELLANEOUS

- 5.1. Recipient agrees that monetary damages may be inadequate compensation for breach of this Agreement. Recipient agrees that it shall be liable for all damages caused by its unauthorized disclosure or use of Confidential Information and by its Representatives' unauthorized disclosure or use of Confidential Information, and agrees that CBC/Radio-Canada shall have the right to seek equitable relief (including an injunction that enjoins Recipient and its Representatives from disclosing or using Confidential Information) in addition to all other remedies available to CBC/Radio-

Canada at law or equity to enforce the terms hereof. Recipient agrees to pay all of CBC/Radio-Canada's reasonable costs and reasonable legal expenses in such litigation if Recipient and/or its Representatives, is found to have breached this Agreement.

- 5.2. This Agreement sets forth the entire agreement of the parties concerning the subject matter hereof and supersedes all prior agreements, understandings and negotiations between the parties. All amendments or exceptions to this Agreement must be in writing signed by both parties. This Agreement may be executed in counterparts.
- 5.3. This Agreement shall be governed by the laws of Quebec and the federal laws of Canada applicable therein. The parties agree to attorn to the exclusive jurisdiction of the courts of the judicial district of Montreal in the province of Quebec.

IN WITNESS WHEREOF the parties hereto have entered into this Agreement as of the date hereabove mentioned.

CBC/RADIO-CANADA

RECIPIENT

Name:
Title:

Name:
Title:

Name:
Title:

Name:
Title:

APPENDIX G

Commercially Confidential Meeting Registration Form

1. Respondent Information

Respondent accepts that CBC/Radio-Canada shall be the sole judge of whether it qualifies or not to participate in a CCM.

(a) Respondent's registered legal business name and any other name under which it carries on business:

(b) Respondent's address, telephone and facsimile numbers:

(c) Name, address, telephone and e-mail address of the contact person(s) for the Respondent:

(d) Respondent's field of expertise (please check):

- Property development
- Delivery of design-build-finance-operate projects (DBFMO)
- Construction
- Building operations and facilities management
- Other, specify: _____

(e) Provide a list of relevant large scale projects (please attach your list).

(f) Total approximate annual revenue for the last 3 years (\$ CAD) (alone or with partners)

2008	2009	2010	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Between \$50M and \$150M
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Between \$150M and \$300M
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	\$300M and more

(g) Please indicate the dates requested for the meeting:

1st choice: _____ AM PM

2nd choice: _____ AM PM

3rd choice: _____ AM PM

A CBC/Radio-Canada representative will get in touch with you shortly.